



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Kasernhöjden 13

769613-8580



Styrelsen för Brf Kasernhöjden 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 4 672 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens fastighet är en ombyggd kasernbyggnad som färdigställdes 2007. Värdeår 2006.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp baserat på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan kompenseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Serviceavtal har tecknats med Nordisk Hiss i Värmland för hissanläggningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jessica Eriksson	Ledamot	Ordförande
Maria Andersson	Ledamot	
Madeleine Forsgren	Ledamot	
Erika Hansen	Suppleant	

Vid stämman avgick Natalie Balder Nordgren, Markus Kemperin, Claes-Göran Nilsson, Louise Bonnevier och Kristin Bryntesson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 50 000 kr exkl. sociala avgifter.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Christoffer Rosenhall

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har elva överlåtelse skett.

Antalet anställda

Föreningen har en fastighetsskötare och en lokalvårdare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig avgift är ca 674 kr per m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet..

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 313	3 320	3 335	3 325
Resultat efter finansiella poster	71	-1 962	15	66
Lån per m²	8 848	8 994	8 935	9 069
Årsavgift per m²	674	674	674	674
Balansomslutning	91 364	91 883	93 578	94 178
Soliditet (%)	53,9	53,5	54,6	54,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	50 455 000	1 190 000	-525 333	-1 962 298	49 157 369
Disposition av föregående års resultat			-1 962 298	1 962 298	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		120 000	-120 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 190 000	1 190 000		0
Årets resultat				71 229	71 229
Eget kapital 2020-12-31	50 455 000	120 000	-1 417 631	71 229	49 228 598

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 417 631
Årets resultat	71 229
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 346 402

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	120 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	-1 466 402
	-1 346 402

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 313 294	3 320 053
Summa rörelseintäkter		3 313 294	3 320 053
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 440 604	-3 401 814
Övriga externa kostnader		-126 792	-111 886
Personalkostnader och arvoden	4	-137 101	-132 466
Avskrivningar	5	-960 000	-960 000
Summa rörelsekostnader		-2 664 497	-4 606 166
Resultat före finansiella poster		648 797	-1 286 113
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 568	-676 185
Summa finansiella poster		-577 568	-676 185
Resultat efter finansiella poster		71 229	-1 962 298
Årets resultat		71 229	-1 962 298

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

89 360 849

90 320 849

Summa materiella anläggningstillgångar

89 360 849

90 320 849

Summa anläggningstillgångar

89 360 849

90 320 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

8 190

11 031

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

123 008

146 928

Summa kortfristiga fordringar

131 198

157 959

Kassa och bank

Kassa och bank

1 871 579

1 404 523

Summa kassa och bank

1 871 579

1 404 523

Summa omsättningstillgångar

2 002 777

1 562 482

SUMMA TILLGÅNGAR

91 363 626

91 883 331

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		50 455 000	50 455 000
Fond för yttre underhåll		120 000	1 190 000
Summa bundet eget kapital		50 575 000	51 645 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 417 631	-525 333
Årets resultat		71 229	-1 962 298
Summa fritt eget kapital		-1 346 402	-2 487 631

Summa eget kapital		49 228 598	49 157 369
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	27 784 150	41 380 599
Summa långfristiga skulder		27 784 150	41 380 599

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	13 552 449	638 600
Leverantörsskulder		369 022	256 023
Övriga kortfristiga skulder		0	1 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 407	449 483
Summa kortfristiga skulder		14 350 878	1 345 363

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 363 626	91 883 331
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förvärv av fastighet

I samband med föreningens bildande så förvärvades en fastighet av dåvarande dotterförening. Efter förvärvet så skrevs andelarna i dotterföreningen ned och en lika stor uppskrivning genomfördes av fastigheten. Detta skedde i enlighet med den redovisningspraxis som rådde den stund. Efter detta har alternativ uppstått i redovisningspraxis där man i stället kan betrakta förvärvet som en återbetalning i samband med insatser i föreningen, RedU9. Detta får då den konsekvensen att fastigheten i samband med förvärvet ska bokföras till marknadsvärde med nedskrivning av andelar i dotterförening som motpost. Föreningen har beslutat att anpassa sin redovisning till det sistnämnda synsättet vilket får konsekvenser i det egna kapitalet samt i redovisning av fastighetsvärde.

Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 147 985	3 148 090
Bilplatser	165 308	171 964
Summa	3 313 293	3 320 054

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 350	0
Ventilation och OVK	307 299	27 186
Reparation och underhåll	29 468	2 288 203
Hissar	35 672	13 408
El	42 763	50 948
Värme	405 362	456 621
Vatten och avlopp	140 040	133 372
Renhållning	78 825	75 111
Snöröjning	1 376	13 298
Fastighetsförsäkring	62 083	62 434
Kabel-TV	70 996	69 168
Trädgårdskostnader	6 675	18 311
Fastighetsavgift	81 453	78 489
Samfällighetsförening	65 569	62 447
Övriga driftskostnader	43 898	52 818
Summa	1 415 829	3 401 814

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	49 917
Lön för fastighetsskötsel och lokalvård	53 764	65 507
Bilersättning	0	56
Sociala avgifter	33 337	16 986
Summa	137 101	132 466

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 374 151	-5 414 151
Årets avskrivningar	-960 000	-960 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 334 151	-6 374 151
Utgående redovisat värde	89 360 849	90 320 849
Taxeringsvärde Regementet 6		
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	17 400 000	17 400 000
Summa	73 400 000	73 400 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	88 720 939	89 680 939
Bokfört värde mark	639 910	639 910
Summa	89 360 849	90 320 849

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 823	7 080
Skattefordran	2 367	3 951
Summa	8 190	11 031

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,74	2022-11-25	200 000	14 380 000
Swedbank Hypotek	1,81	2020-09-25	220 000	13 089 849
Swedbank Hypotek	1,10	2022-06-22	12 600	824 250
Stadshypotek	0,85	2024-12-01	250 000	13 042 500
Totalt			682 600	41 336 599
Avgår kortfristig del				-13 552 449
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				27 784 150

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 37 923 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 440 000	46 440 000
Summa	46 440 000	46 440 000

Karlstad 2021-04-29



Jessica Eriksson
Ordförande



Maria Andersson
Ledamot



Madeleine Forsgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13, org.nr 769613-8580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett företag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Myhr'.

Martin Myhr
Auktoriserad revisor