



VÄNER  
FÖRVALTNING

2019

# Årsredovisning

Brf Kasernvinden

769615-3407



Styrelsen för Brf Kasernvinden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Föreningens fastighet Regementet 16 i Karlstad kommun består av en 3D-fastighet med totalt nio bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning

7 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök  
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 827 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Föreningens fastighet är en ombyggd vind på en kasernbyggnad som färdigställdes 2007. Värdeår 2008.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr per kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

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

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Midböe	Ledamot	Ordförande
Ulla Lundman	Ledamot	
Emma Hulteratz	Ledamot	
Ana Clemente	Suppleant	

Vid stämman avgick Finn Nilsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Inget arvode har utgått till styrelsen.



För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring AB.

**Revisorer**

Anders Eliasson

Ordinarie

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-01.

**Medlemsinformation**

**Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med Kasernhöjden Fastighets AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

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

**Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har inget att rapportera.

**Föreningens ekonomi**

**Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är 670 kr per m<sup>2</sup>.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2008. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Från och med 2019 betalar föreningen full fastighetsavgift.

**Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

BA

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	573	583	584	577
Resultat efter finansiella poster	6	32	-13	-18
Balansomslutning	18 969	19 080	19 263	19 391
Soliditet (%)	60,7	60,3	59,6	59,3

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	11 194 000	213 965	71 749	31 597	11 511 311
Disposition av föregående års resultat			31 597	-31 597	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		25 000	-25 000		0
Årets resultat				6 112	6 112
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>11 194 000</b>	<b>238 965</b>	<b>78 346</b>	<b>6 112</b>	<b>11 517 423</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	78 347
Årets resultat	6 112
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>84 459</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	25 000
att i ny räkning överföres	59 459
	<b>84 459</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

16

87

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	572 700	583 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>572 700</b>	<b>583 101</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-249 600	-229 553
Övriga externa kostnader		-39 710	-38 598
Avskrivningar	4	-165 000	-165 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-454 310</b>	<b>-433 151</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>118 390</b>	<b>149 950</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 278	-118 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 278</b>	<b>-118 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 112</b>	<b>31 597</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 112</b>	<b>31 597</b>

As

98

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 351 791	18 516 791
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 351 791</b>	<b>18 516 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	5	15 642	22 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 925	21 719
		<b>66 567</b>	<b>43 738</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		550 587	519 159
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>617 154</b>	<b>562 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 968 945</b>	<b>19 079 688</b>

AA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 194 000	11 194 000
Fond för yttre underhåll		238 964	213 964
		<b>11 432 964</b>	<b>11 407 964</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		78 347	71 750
Årets resultat		6 112	31 597
		<b>84 459</b>	<b>103 347</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 517 423</b>	<b>11 511 311</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 171 500	7 317 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 171 500</b>	<b>7 317 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	138 000	130 000
Leverantörsskulder		65 024	35 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 998	85 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 022</b>	<b>250 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 968 945</b>	<b>19 079 688</b>

12

12

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller förväntas 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. Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 100 år.

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

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 sedan 2011 anpassat sin redovisning till det sistnämnda synsättet vilket då fick konsekvenser på det egna kapitalet samt i redovisningen av fastighetsvärde.

#### Fastighetslån

3 607 500 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

AKW

87



### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	554 100	554 101
Bilplatser	18 600	29 000
<b>Summa</b>	<b>572 700</b>	<b>583 101</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Teknisk förvaltning/lokalvård	18 004	17 148
Reparation och underhåll	4 537	0
Hiss	19 000	19 188
El	18 236	17 368
Värme	99 928	95 168
Vatten och avlopp	19 148	18 236
Renhållning	14 984	14 268
Fastighetsförsäkring	14 738	14 109
Kabel-TV	2 408	2 292
Fastighetsavgift	12 393	6 016
Gemensamhetsanläggning	9 724	9 260
Lokalkostnader	16 500	16 500
<b>Summa</b>	<b>249 600</b>	<b>229 553</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 414 000</b>	<b>19 414 000</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 414 000</b>	<b>19 414 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-897 209</b>	<b>-732 209</b>
Årets avskrivningar	-165 000	-165 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 062 209</b>	<b>-897 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 351 791</b>	<b>18 516 791</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	3 102 000	2 481 000
<b>14 102 000</b>	<b>14 102 000</b>	<b>12 881 000</b>

### Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 019	14 019
Skattefordran	1 623	8 000
<b>Summa</b>	<b>15 642</b>	<b>22 019</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,56	2020-09-25	90 000	3 607 500
Swedbank Hypotek	1,46	2021-09-24	48 000	3 702 000
<b>Totalt</b>			<b>138 000</b>	<b>7 309 500</b>
Avgår kortfristig del				-138 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>7 171 500</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 619 500 kr om fem år.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 270 000	8 270 000
<i>Pa</i>	<b>8 270 000</b>	<b>8 270 000</b>

Karlstad 2020-04-27



Martin Midböe  
Ordförande

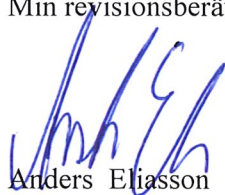


Ulla Lundman  
Ledamot



Emma Hultcrantz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29



Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kasernvinden

Org.nr. 769615-3407

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kasernvinden för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:





- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

PA

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kasernvinden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den

29/4 2020



Anders Eliasson

Auktoriserad revisor