



VÄNER  
FÖRVALTNING

2020

# Årsredovisning

Brf Kasernvinden

769615-3407



Styrelsen för Brf Kasernvinden 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

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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, 2020-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Lundman	Ledamot	Ordförande
Henrik Thorén	Ledamot	
Emma Hultcrantz	Ledamot	
Michael Lee Bäckman	Suppleant	

Vid stämman avgick Martin Midböe och Ana Clemente ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tre 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 fem överlåtelser 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 2020. Genomsnittlig avgift är 670 kr per m<sup>2</sup>.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2008. 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	586	573	583	584
Resultat efter finansiella poster	-1	6	32	-13
Avgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	670	670	670	670
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	8 672	8 839	9 005	9 271
Balansomslutning	18 803	18 969	19 080	19 263
Soliditet (%)	61,2	60,7	60,3	59,6

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<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>
Disposition av föregående års resultat			6 112	-6 112	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		25 000	-25 000		<b>0</b>
Årets resultat				-1 483	<b>-1 483</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>11 194 000</b>	<b>263 965</b>	<b>59 458</b>	<b>-1 483</b>	<b>11 515 940</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	59 458
Årets resultat	-1 483
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>57 975</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	25 000
att i ny räkning överföres	32 975
	<b>57 975</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	586 073	572 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>586 073</b>	<b>572 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-270 116	-249 600
Övriga externa kostnader		-40 890	-39 710
Avskrivningar	4	-165 000	-165 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-476 006</b>	<b>-454 310</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>110 067</b>	<b>118 390</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 550	-112 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 550</b>	<b>-112 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 483</b>	<b>6 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 483</b>	<b>6 112</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

18 186 791

18 351 791

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 186 791**

**18 351 791**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 186 791**

**18 351 791**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

5

15 174

15 642

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 846

50 925

**Summa kortfristiga fordringar**

**52 020**

**66 567**

##### *Kassa och bank*

Bank

563 788

550 587

**Summa omsättningstillgångar**

**615 808**

**617 154**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 802 599**

**18 968 945**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		263 964	238 964
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 457 964</b>	<b>11 432 964</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		59 458	78 347
Årets resultat		-1 483	6 112
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>57 975</b>	<b>84 459</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 515 939</b>	<b>11 517 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	0	7 171 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 171 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 171 500	138 000
Leverantörsskulder		43 059	65 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 101	76 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 286 660</b>	<b>280 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 802 599</b>	<b>18 968 945</b>

## 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

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 slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	554 100	554 100
Bilplatser	31 973	18 600
<b>Summa</b>	<b>586 073</b>	<b>572 700</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Teknisk förvaltning/lokalvård	18 904	18 004
Reparation och underhåll	22 519	4 537
Hiss	8 934	19 000
El	19 148	18 236
Värme	104 924	99 928
Vatten och avlopp	20 104	19 148
Renhållning	15 732	14 984
Fastighetsförsäkring	15 310	14 738
Kabel-TV	2 528	2 408
Fastighetsavgift	12 861	12 393
Gemensamhetsanläggning	10 212	9 724
Lokalkostnader	16 500	16 500
Övriga driftskostnader	2 440	0
<b>Summa</b>	<b>270 116</b>	<b>249 600</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	19 414 000	19 414 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 414 000</b>	<b>19 414 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 062 209	-897 209
Årets avskrivningar	-165 000	-165 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 227 209</b>	<b>-1 062 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 186 791</b>	<b>18 351 791</b>
<b>Taxeringsvärde Regementet 16</b>		
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	3 102 000	3 102 000
<b>Summa</b>	<b>14 102 000</b>	<b>14 102 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	15 272 791	15 437 791
Bokfört värde mark	2 914 000	2 914 000
<b>Summa</b>	<b>18 186 791</b>	<b>18 351 791</b>

### Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 019	14 019
Skattefordran	1 155	1 623
<b>Summa</b>	<b>15 174</b>	<b>15 642</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,761	rörligt 3 mån	90 000	3 517 500
Swedbank Hypotek	1,460	2021-09-24	48 000	3 654 000
<b>Totalt</b>			<b>138 000</b>	<b>7 171 500</b>
Avgår kortfristig del				-7 171 500
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 481 000 kr om fem år.

Lånen förväntas läggas om på förfalldagen och fortsätta med samma amorteringstakt som tidigare.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 270 000	8 270 000
<b>Summa</b>	<b>8 270 000</b>	<b>8 270 000</b>

Karlstad 2021-04-07



Ulla Lundman  
Ordförande

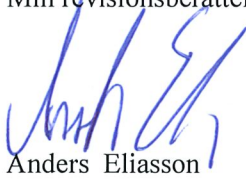


Emma Hultcrantz  
Ledamot



Henrik Thorén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08



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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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:

AG

- 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. Risker 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.

AEL

## 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 2020 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

8/4 2021

Anders Eliasson

Auktoriserad revisor