

# Årsredovisning

Brf Kasernvinden  
769615-3407



Styrelsen för Brf Kasernvinden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Regimentet 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, 2021-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Thorén	Ledamot	Ordförande
Jonas Gerborn	Ledamot	
Emma Hulcrantz	Ledamot	
Niklas Vogt Torell	Suppleant	

Vid stämman avgick Ulla Lundman ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde.

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 14 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 2021. Genomsnittlig avgift är 670 kr per m<sup>2</sup>.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2008. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

**Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

72

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	582	586	573	583
Resultat efter finansiella poster	-99	-1	6	32
Avgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	670	670	670	670
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	8 505	8 672	8 839	9 005
Balansomslutning	18 616	18 803	18 969	19 080
Soliditet (%)	61,3	61,2	60,7	60,3

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<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>
Disposition av föregående års resultat			-1 483	1 483	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		25 000	-25 000		0
Årets resultat				-98 667	-98 667
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>11 194 000</b>	<b>288 965</b>	<b>32 975</b>	<b>-98 667</b>	<b>11 417 273</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	32 975
Årets resultat	-98 667
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<b>-65 692</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	25 000
att i ny räkning överföres	-90 692
	<b>-65 692</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

AEV

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	581 690	586 073
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>581 690</b>	<b>586 073</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-358 770	-270 116
Övriga externa kostnader		-41 598	-40 890
Avskrivningar	4	-165 000	-165 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-565 368</b>	<b>-476 006</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>16 322</b>	<b>110 067</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 989	-111 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 989</b>	<b>-111 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 667</b>	<b>-1 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 667</b>	<b>-1 483</b>

710

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 021 791	18 186 791
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 021 791</b>	<b>18 186 791</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 021 791</b>	<b>18 186 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	5	14 904	15 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 952	36 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 856</b>	<b>52 020</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		513 627	563 788
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>594 483</b>	<b>615 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 616 274</b>	<b>18 802 599</b>

AN

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 194 000	11 194 000
Fond för yttre underhåll		288 964	263 964
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 482 964</b>	<b>11 457 964</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 975	59 458
Årets resultat		-98 667	-1 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-65 692</b>	<b>57 975</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 417 272</b>	<b>11 515 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 558 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 558 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 475 500	7 171 500
Leverantörsskulder		66 193	43 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 309	72 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 641 002</b>	<b>7 286 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 616 274</b>	<b>18 802 599</b>

720

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Infäktsredovisning

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 20,6 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

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.



## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	554 090	554 100
Bilplatser	27 600	31 973
<b>Summa</b>	<b>581 690</b>	<b>586 073</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Teknisk förvaltning/lokalvård	19 848	18 904
Reparation och underhåll	90 875	22 519
Hiss	7 535	8 934
El	20 104	19 148
Värme	110 172	104 924
Vatten och avlopp	21 108	20 104
Renhållning	16 516	15 732
Fastighetsförsäkring	17 677	15 310
Kabel-TV	2 656	2 528
Fastighetsavgift	13 131	12 861
Gemensamhetsanläggning	10 724	10 212
Lokalkostnader	16 500	16 500
Övriga driftskostnader	11 924	2 440
<b>Summa</b>	<b>358 770</b>	<b>270 116</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
<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>-1 227 209</b>	<b>-1 062 209</b>
Årets avskrivningar	-165 000	-165 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 392 209</b>	<b>-1 227 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 021 791</b>	<b>18 186 791</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	15 107 791	15 272 791
Bokfört värde mark	2 914 000	2 914 000
<b>Summa</b>	<b>18 021 791</b>	<b>18 186 791</b>



### Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 019	14 019
Skattefordran	885	1 155
<b>Summa</b>	<b>14 904</b>	<b>15 174</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,769	rörligt 3 mån	90 000	3 427 500
Swedbank Hypotek	1,190	2024-09-25	48 000	3 606 000
<b>Totalt</b>			<b>138 000</b>	<b>7 033 500</b>
Avgår kortfristig del				-3 475 500
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>3 558 000</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 344 000 kr om fem år.

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

### Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 270 000	8 270 000
<b>Summa</b>	<b>8 270 000</b>	<b>8 270 000</b>

AV

Karlstad 2022-04-25

Henrik Thorén  
Ordförande

Emma Hultcrantz  
Ledamot

Jonas Gerbohm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25

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 2021.

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 2021 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:

AC

- 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.

70

## 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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*

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 revisions sed 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 revisions sed 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



Anders Eliasson

Auktoriserad revisor