



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Kasernhöjden 11

769615-3894



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 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 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
10 st 2,5 rum och kök
13 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4 575 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är en ombyggd kasernbyggnad som färdigställdes 2010. Värdeår 2010.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 15 kr per kvm bostadsarea. 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, 2021-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Bergergård	Ledamot	Ordförande
Lars Domeij	Ledamot	
Peter Olsson	Ledamot	
Carolin Danielsson	Ledamot	
Helena Eriksson	Suppleant	
Jesper Holm Åkerberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Mikael Larsson 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 utgått med 95 200 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Henrik Bäck

Lisbeth Björkquist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-09.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med HSB Värmland om energioptimering samt avtal om fastighetsförvaltning med Värmlands Fastighetservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ingenting att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig avgift är ca 642 per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. 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.

Kommentar till årets resultat

Sedan 2014 görs avskrivningar på föreningens fastighet med ca 1% av anskaffningsvärdet, vilket leder till att föreningen redovisar förlust. Kassaflödet är dock fortsatt positivt då amorteringarna ligger kvar på en lägre nivå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 099	3 094	3 108	3 109
Resultat efter finansiella poster	-160	-2 088	-101	-41
Lån per m ² bostadsyta	8 995	9 078	9 161	9 353
Avgift per m ² bostadsyta	642	642	642	642
Balansomslutning	101 427	102 140	104 449	105 488
Soliditet (%)	58,9	58,7	59,4	58,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	62 515 000	732 500	-1 251 596	-2 087 953	59 907 951
Disposition av föregående års resultat			-2 087 953	2 087 953	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		68 500	-68 500		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-700 000	700 000		0
Årets resultat				-160 345	-160 345
Eget kapital 2021-12-31	62 515 000	101 000	-2 708 049	-160 345	59 747 606

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 708 048
Årets resultat	-160 345

Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 868 393
--	-------------------

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	68 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	-2 936 893

-2 868 393

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 099 181	3 093 632
Summa rörelseintäkter		3 099 181	3 093 632
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 485 278	-3 361 778
Övriga externa kostnader		-118 303	-116 556
Personalkostnader och arvoden	4	-120 688	-119 921
Avskrivningar	5	-1 057 000	-1 057 000
Summa rörelsekostnader		-2 781 269	-4 655 255
Resultat före finansiella poster		317 912	-1 561 623
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 898	6 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 155	-532 464
Summa finansiella poster		-478 257	-526 330
Resultat efter finansiella poster		-160 345	-2 087 953
Årets resultat		-160 345	-2 087 953

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	97 931 035	98 988 035
Summa materiella anläggningstillgångar		97 931 035	98 988 035
Summa anläggningstillgångar		97 931 035	98 988 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	69 929	75 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 114	216 818
Summa kortfristiga fordringar		92 043	292 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 403 867	2 859 564
Summa omsättningstillgångar		3 495 910	3 151 669
SUMMA TILLGÅNGAR		101 426 945	102 139 704

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 515 000	62 515 000
Fond för yttre underhåll		101 000	732 500
Summa bundet eget kapital		62 616 000	63 247 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 708 048	-1 251 595
Årets resultat		-160 345	-2 087 953
Summa eget kapital		59 747 607	59 907 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 155 750	41 152 380
Summa långfristiga skulder		28 155 750	41 152 380
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 997 290	380 000
Leverantörsskulder		83 563	330 665
Skatteskulder		37 107	0
Övriga kortfristiga skulder		0	28 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 628	340 327
Summa kortfristiga skulder		13 523 588	1 079 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 426 945	102 139 704

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 verkligt 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 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 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.

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	2 934 381	2 938 366
Bilplatser	164 800	155 267
Summa	3 099 181	3 093 633

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, lokalvård	152 773	125 117
Energiavtal	0	32 178
Ventilation	3 570	3 586
Reparation och underhåll	240 921	2 354 244
Hissar	106 917	43 878
El	59 995	37 143
Värme	442 751	353 671
Vatten och avlopp	168 848	160 808
Renhållning	69 882	64 192
Snöröjning	7 307	1 376
Fastighetsförsäkring	42 687	44 229
Kabel-TV	10 872	10 872
Fastighetsavgift	83 191	40 698
Samfällighetsförening	60 776	57 880
Övriga driftskostnader	34 788	31 906
Summa	1 485 278	3 361 778

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	94 600
Sociala avgifter	25 488	25 321
Summa	120 688	119 921

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 739 565	-6 682 565
Årets avskrivningar	-1 057 000	-1 057 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 796 565	-7 739 565
Utgående redovisat värde	97 931 035	98 988 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
Summa	83 000 000	83 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	97 257 805	98 314 805
Bokfört värde mark	673 230	673 230
Summa	97 931 035	98 988 035

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	69 929	69 929
Skattefordran	0	5 358
Summa	69 929	75 287

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	0	29 875
Försäkringspremier	0	42 687
Ekonomisk förvaltning	22 114	22 024
Ränta, lån	0	122 232
Summa	22 114	216 818

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,23	2022-03-01	235 000	12 852 950
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	144 340	13 495 890
Stadshypotek	1,06	2023-06-01	0	14 804 200
Totalt			379 340	41 153 040
Avgår kortfristig del				-12 997 290
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				28 155 750

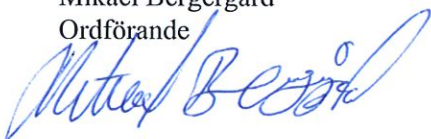
Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 39 256 000 kr om fem år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Karlstad 2022-03-29

Mikael Bergergård
Ordförande



Carolin Danielsson
Ledamot



Lars Domeij
Ledamot



Peter Olsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-31

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11, orgnr :769615-3894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 min 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 en förening 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 eventuella 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 11 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn 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 revisorns 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 överträdelse 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 31/3-2022

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor