



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13
769613-8580



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrätter.

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 motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Föreningen har avtal med Värmlands Fastighetsservice för fastighetsskötseln. Serviceavtal har tecknats med Nordisk Hiss i Värmland för hissaneläggningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Andersson	Ledamot	Ordförande
Claes Nordli Olsson	Ledamot	
Victoria Holmén	Ledamot	
Jessica Eriksson	Suppleant	

Vid stämman avgick Madeleine Forsgren, Martin Bängs och Marin Jordanskog ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 74 400 kr exkl. sociala avgifter.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Emil Pettersson

Valberedning

Kjell Svensson

Henrik Gustafsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-08-03.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har en lokalvårdare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inlett arbetet med installation och elbilsladdare, ett arbete som kommer att slutföras under 2023. Den 22 oktober genomförde föreningen en extra föreningsstämma där man utsåg en ny revisor.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer under kommande år att installera nytt ventiltionsystem. Under 2023 Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är ca 674 kr per m². Från och med 1/1 -2023 höjdes årssavgifterna med 5%.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet..

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 314	3 320	3 313	3 320
Resultat efter finansiella poster	135	-393	71	-1 962
Lån per m ²	8 632	8 720	8 848	8 994
Räntekänslighet %	13	13	13	13
Årsavgift per m ²	674	674	674	674
Energikostnad per m ²	157	158	126	138
Sparande per m ²	286	238	227	275
Balansomslutning	90 006	90 140	91 364	91 883
Soliditet (%)	54,4	54,2	53,9	53,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	50 455 000	240 000	-1 466 402	-392 664	48 835 934
Disposition av föregående års resultat			-392 664	392 664	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		220 200	-220 200		0
Årets resultat				135 071	135 071
Eget kapital 2022-12-31	50 455 000	460 200	-2 079 266	135 071	48 971 005

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 079 266
Årets resultat	135 071
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 944 195

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	243 000
att i ny räkning överföres	-2 187 195
Att balansera i ny räkning	-1 944 195

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 313 741	3 319 833
Övriga rörelseintäkter	2	65 688	0
Summa rörelseintäkter		3 379 429	3 319 833
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 500 054	-1 837 009
Övriga externa kostnader	4	-118 110	-171 807
Personalkostnader och arvoden	5	-167 286	-162 055
Avskrivningar	6	-960 000	-960 000
Summa rörelsekostnader		-2 745 450	-3 130 871
Resultat före finansiella poster		633 979	188 962
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 916	-581 626
Summa finansiella poster		-498 908	-581 626
Resultat efter finansiella poster		135 071	-392 664
Årets resultat		135 071	-392 664

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 440 849	88 400 849
Pågående nyanläggning	7	165 420	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 606 269	88 400 849
Summa anläggningstillgångar		87 606 269	88 400 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	6 460	7 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 636	42 670
Summa kortfristiga fordringar		90 096	49 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 309 415	1 689 252
Summa kassa och bank		2 309 415	1 689 252
Summa omsättningstillgångar		2 399 511	1 739 031
SUMMA TILLGÅNGAR		90 005 780	90 139 880

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 455 000	50 455 000
Fond för yttre underhåll		460 200	240 000
Summa bundet eget kapital		50 915 200	50 695 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 079 266	-1 466 402
Årets resultat		135 071	-392 664
Summa fritt eget kapital		-1 944 195	-1 859 066
Summa eget kapital		48 971 005	48 835 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 250 349	25 500 349
Summa långfristiga skulder		25 250 349	25 500 349
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 079 050	15 241 650
Leverantörsskulder		155 480	87 355
Övriga kortfristiga skulder		2 668	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	547 228	474 592
Summa kortfristiga skulder		15 784 426	15 803 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 005 780	90 139 880

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	135 071	-392 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	960 000	960 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 095 071	567 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 966	80 338
Förändring av leverantörsskulder	68 125	-281 667
Förändring av kortfristiga skulder	75 953	46 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 198 183	412 273
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-165 420	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 420	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-412 600	-594 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-412 600	-594 600
Årets kassaflöde	620 163	-182 327
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 689 252	1 871 579
Likvida medel vid årets slut	2 309 415	1 689 252

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 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.

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

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 148 030	3 147 984
Bilplatser	165 710	171 850
Summa	3 313 740	3 319 834

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	39 376	43 921
Ventilation och OVK	0	22 662
Reparation och underhåll	238 926	546 693
Hissar	39 018	44 783
El	102 763	71 476
Värme	474 402	520 514
Vatten och avlopp	154 396	147 044
Renhållning	87 948	82 512
Snöröjning	9 324	15 246
Fastighetsförsäkring	67 142	64 564
Kabel-TV	77 794	74 228
Trädgårdskostnader	5 493	3 758
Fastighetsavgift	86 583	83 163
Samfällighetsförening	72 289	68 847
Övriga driftskostnader	44 600	47 598
Summa	1 500 054	1 837 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	12 375	11 375
Förvaltningskostnader	90 530	90 235
Konsultkostnader	0	50 000
Övriga föreningskostnader	15 205	20 197
Summa	118 110	171 807

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	74 400	68 200
Lön för fastighetsskötsel och lokalvård	53 215	54 085
Sociala avgifter	39 671	39 770
Summa	167 286	162 055

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 294 151	-7 334 151
Årets avskrivningar	-960 000	-960 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 254 151	-8 294 151
Utgående redovisat värde	87 440 849	88 400 849
Taxeringsvärde Regementet 6		
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	17 400 000
Summa	81 000 000	73 400 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	86 800 939	87 760 939
Bokfört värde mark	639 910	639 910
Summa	87 440 849	88 400 849

Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investering	165 420	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 420	0
Utgående redovisat värde	165 420	0

Pågående nyanläggning avser installation av elbilsladdare, driftsättning sker under 2023.

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 460	6 452
Skattefordran	0	657
Summa	6 460	7 109

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	69 157	0
Fastighetskötsel	10 238	0
Bevakning	3 135	2 933
Kabel-TV	0	16 026
Ekonomisk förvaltning	0	22 605
Övrigt	1 106	1 106
Summa	83 636	42 670

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,85	2024-12-01	250 000	12 542 500
Stadshypotek	0,85	2025-09-30	0	12 957 849
Stadshypotek	2,95	2023-02-27	150 000	14 030 000
Stadshypotek	3,30	2023-03-28	12 600	799 050
Totalt			412 600	40 329 399
Avgår kortfristig del				-15 079 050
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				25 250 349

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 39 080 000 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	49 269	29 128
Förskottsbetalda avgifter	293 811	241 415
Drift (El, värme renhållning)	103 039	100 274
Styrelsearvode	53 400	50 000
Revision	11 000	11 000
Lokalvård	4 350	14 790
Sociala avgifter	20 051	21 000
Övrigt	12 308	6 985
Summa	547 228	474 592

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 440 000	46 440 000
Summa	46 440 000	46 440 000

Karlstad 2023-

Maria Andersson
Ordförande

Claes Nordli Olsson
Ledamot

Wictoria Holmén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

We Audit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

K13 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1595340

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>