



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11
769615-3894



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 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 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, 2022-04-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sören Lövengård	Ledamot	Ordförande
Jesper Holm Åkerberg	Ledamot	
Peter Olsson	Ledamot	
Carolin Danielsson	Ledamot	
Helena Eriksson	Suppleant	
Stefan Nilsson	Suppleant	

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 120 750 kronor exkl. sociala avgifter.

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 Bredablick.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en extra föreningsstämma den 14:e november 2022 där beslut om höjda styrelsearvodet togs.

Föreningens ekonomi

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. Under 2023 planeras ett ventilationsprojekt som beräknas kosta 2,3-2,4 mkr, projektet finansieras med egna medel.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är ca 641 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, se kassaflödesanalys på sida 7.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 103	3 099	3 094	3 108
Resultat efter finansiella poster	-406	-160	-2 088	-101
Lån per m ² bostadsyta	8 912	8 995	9 078	9 161
Räntekänslighet %	15	15	16	16
Avgift per m ² bostadsyta	641	641	642	642
Energikostnad per m ²	110	113	116	117
Sparande per m ²	307	281	290	284
Balansomslutning	100 741	101 427	102 140	104 449
Soliditet (%)	58,9	58,9	58,7	59,4

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	62 515 000	101 000	-2 708 049	-160 345	59 747 606
Disposition av föregående års resultat			-160 345	160 345	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		68 500	-68 500		0
Årets resultat				-406 676	-406 676
Eget kapital 2022-12-31	62 515 000	169 500	-2 936 894	-406 676	59 340 930

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 936 893
Årets resultat	-406 676
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 343 569

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	68 500
Att i ny räkning överföres	-3 412 069
Att balansera i ny räkning	-3 343 569

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 103 220	3 099 181
Summa rörelseintäkter		3 103 220	3 099 181
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 716 042	-1 485 278
Övriga externa kostnader		-123 334	-118 303
Personalkostnader och arvoden	4	-152 058	-120 688
Avskrivningar	5	-1 057 000	-1 057 000
Summa rörelsekostnader		-3 048 434	-2 781 269
Resultat före finansiella poster		54 786	317 912
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 794	4 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 256	-483 155
Summa finansiella poster		-461 462	-478 257
Resultat efter finansiella poster		-406 676	-160 345
Årets resultat		-406 676	-160 345

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	96 874 035	97 931 035
Summa materiella anläggningstillgångar		96 874 035	97 931 035
Summa anläggningstillgångar		96 874 035	97 931 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	70 001	69 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 775	22 114
Summa kortfristiga fordringar		153 776	92 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 712 749	3 403 867
Summa omsättningstillgångar		3 866 525	3 495 910
SUMMA TILLGÅNGAR		100 740 560	101 426 945

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 515 000	62 515 000
Fond för yttre underhåll		169 500	101 000
Summa bundet eget kapital		62 684 500	62 616 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 936 893	-2 708 048
Årets resultat		-406 676	-160 345
Summa fritt eget kapital		-3 343 569	-2 868 393
Summa eget kapital		59 340 931	59 747 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 590 160	28 155 750
Summa långfristiga skulder		25 590 160	28 155 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 183 540	12 997 290
Leverantörsskulder		145 678	83 563
Skatteskulder		77 634	37 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 617	405 628
Summa kortfristiga skulder		15 809 469	13 523 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 740 560	101 426 945

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-406 676	-160 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 057 000	1 057 000
Betald skatt	40 455	42 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	690 779	939 120
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 661	194 704
Förändring av leverantörsskulder	62 115	-247 102
Förändring av kortfristiga skulder	-3 011	36 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 222	923 643
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-379 340	-379 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-379 340	-379 340
Årets kassaflöde	308 882	544 303
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 403 867	2 859 564
Likvida medel vid årets slut	3 712 749	3 403 867

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 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas 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	2 932 821	2 934 381
Bilplatser	170 400	164 800
Summa	3 103 221	3 099 181

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, lokalvård	173 464	152 773
Ventilation	115 214	3 570
Reparation och underhåll	385 076	240 921
Hissar	48 908	106 917
El	87 603	59 995
Värme	419 877	442 751
Vatten och avlopp	177 292	168 848
Renhållning	81 059	69 882
Snöröjning	9 718	7 307
Fastighetsförsäkring	45 359	42 687
Kabel-TV	11 347	10 872
Fastighetsavgift	86 583	83 191
Samfällighetsförening	63 812	60 776
Övriga driftskostnader	10 730	34 788
Summa	1 716 042	1 485 278

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	95 200
Sociala avgifter	31 308	25 488
Summa	152 058	120 688

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 796 565	-7 739 565
Årets avskrivningar	-1 057 000	-1 057 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 853 565	-8 796 565
Utgående redovisat värde	96 874 035	97 931 035

Taxeringsvärde Regementet 17

Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	17 000 000
Summa	91 800 000	83 000 000

Bokfört värde

Bokfört värde byggnader	96 200 805	97 257 805
Bokfört värde mark	673 230	673 230
Summa	96 874 035	97 931 035

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	70 001	69 929
Summa	70 001	69 929

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	36 289	0
Försäkringspremier	47 486	0
Ekonomisk förvaltning	0	22 114
Summa	83 775	22 114

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	144 340	13 351 550
Stadshypotek	1,19	2024-03-01	0	12 617 950
Stadshypotek	1,06	2023-06-01	235 000	14 804 200
Totalt			379 340	40 773 700
Avgår kortfristig del				-15 183 540
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				25 590 160

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 38 877 000 kr om fem år.

Not 9 Ställda säkerheter

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

Karlstad 2023-

Sören Lövingård
Ordförande

Carolin Danielsson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot

Jesper Holm Åkerberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
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

K 11 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1574415

*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>