

Årsredovisning
för
Brf Kasernvinden

769615-3407

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Kasernvinden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

7 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 827 m².

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 m² lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen saknar upprättad underhållsplan.

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, 2024-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Gerborn	Ledamot	Ordförande
Henrik Thorén	Ledamot	
Anders Nilsson	Ledamot	
Amelie Hellberg	Ledamot	
Niklas Vogt Torell	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem 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 15 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 6%. Genomsnittlig årsavgift är 852 kr/kvm. Från och med 2025-01-01 höjs årsavgiften med 3%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2008. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	734	696	582	582
Resultat efter finansiella poster	-15	-61	-60	-99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	852	804	670	670
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,5	95,5	95,2	95,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 994	8 171	8 338	8 505
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 994	8 171	8 338	8 505
Räntekänslighet (%)	9,4	10,2	12,4	12,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	182	147	153	190
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	218	192	183
Balansomslutning	18 017	18 258	18 411	18 616
Soliditet (%)	62,6	61,9	61,7	61,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 främst beroende på ökade räntekostnader. Föreningens ekonomi är fortsatt god med en tillfredsställande likviditet och styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna fullgöra sina åtaganden även i framtiden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	11 194 000	338 965	-175 651	-61 083	11 296 231
Disposition av föregående års resultat			-61 083	61 083	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		25 000	-25 000		0
Årets resultat				-14 849	-14 849
Eget kapital 2024-12-31	11 194 000	363 965	-261 734	-14 849	11 281 382

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-261 734
Årets resultat	-14 849
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-276 583

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	25 000
att i ny räkning överföres	-301 583
Att balansera i ny räkning	-276 583

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	734 047	696 133
Övriga rörelseintäkter		3 724	0
Summa rörelseintäkter		737 771	696 133
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-300 527	-337 663
Övriga externa kostnader	4	-46 917	-40 027
Avskrivningar	5	-165 000	-165 000
Summa rörelsekostnader		-512 444	-542 690
Resultat före finansiella poster		225 327	153 443
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 467	-214 785
Summa finansiella poster		-240 176	-214 526
Resultat efter finansiella poster		-14 849	-61 083
Årets resultat		-14 849	-61 083

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 526 791	17 691 791
Summa materiella anläggningstillgångar		17 526 791	17 691 791
Summa anläggningstillgångar		17 526 791	17 691 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	14 584	14 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 725	40 827
Summa kortfristiga fordringar		66 882	55 120
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		423 650	511 345
Summa omsättningstillgångar		490 532	566 465
SUMMA TILLGÅNGAR		18 017 323	18 258 256

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 194 000	11 194 000
Fond för yttre underhåll		363 964	338 964
Summa bundet eget kapital		11 557 964	11 532 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-261 734	-175 651
Årets resultat		-14 849	-61 083
Summa fritt eget kapital		-276 583	-236 734
Summa eget kapital		11 281 381	11 296 230
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 610 845	6 757 500
Leverantörsskulder		81 222	86 286
Skatteskulder		603	285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 272	117 955
Summa kortfristiga skulder		6 735 942	6 962 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 017 323	18 258 256

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 849	-61 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165 000	165 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		150 151	103 917
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 268	-20 311
Förändring av leverantörsskulder		-5 064	31 268
Förändring av kortfristiga skulder		-75 287	14 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 959	129 606
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-146 655	-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 655	-138 000
Årets kassaflöde		-87 696	-8 394
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		511 345	519 740
Likvida medel vid årets slut		423 649	511 346

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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

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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2024	2023
Årsavgifter	704 844	664 932
Bilplatser	29 200	31 200
	734 044	696 132

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Teknisk förvaltning/lokalvård	24 729	23 112
Filter till ventilation	28 756	27 774
Reparation och underhåll	0	17 677
Hiss	-19 000	0
El	27 103	25 332
Värme	137 269	128 288
Vatten och avlopp	28 459	26 596
Renhållning	20 581	19 235
Fastighetsförsäkring	21 289	20 145
Kabel-TV	3 308	3 092
Fastighetsavgift	14 670	14 301
Gemensamhetsanläggning	13 363	12 486
Lokalkostnader	0	19 500
Övriga driftskostnader	0	125
	300 527	337 663

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	9 394	9 575
Förvaltningskostnader avt	25 652	24 325
Övrig administration	2 841	6 127
Förvaltningskostnader bes	9 030	0
Summa	46 917	40 027

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 414 000	19 414 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 414 000	19 414 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 722 209	-1 557 209
Årets avskrivningar	-165 000	-165 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 887 209	-1 722 209
Utgående redovisat värde	17 526 791	17 691 791
Taxeringsvärde Regementet 16		
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	2 688 000	2 688 000
Summa	15 488 000	15 488 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	14 612 791	14 777 791
Bokfört värde mark	2 914 000	2 914 000
Summa	17 526 791	17 691 791

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 584	14 293
Summa	14 584	14 293

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,477	2025-03-28	56 655	3 453 345
Swedbank Hypotek	3,13	2025-11-25	90 000	3 157 500
Totalt			146 655	6 610 845
Avgår kortfristig del				-6 610 845
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 278 745 kr om fem år. Lånen förväntas läggas om på förfallodagen och amorteringstakten beräknas minska till 16 605 kr/kvartalet.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 270 000	8 270 000
	8 270 000	8 270 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jonas Gerborn
Ordförande

Henrik Thorén
Ledamot

Anders Nilsson
Ledamot

Amelie Hellberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 augusti 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(149056 byte)
SHA-512: 549584bafb2c42ad934277a384c2996b7fa38
134dd354b5b7f491ab95594459276144a81bed50bad0de
a48bc185324df00d94916a8badefec79a451df3218b98

Underskrifter

2025-08-14 08:59:01 (CET)



Anders Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-14 14:37:55 (CET)



Hellberg, Amelie

Undertecknat med SMS

2025-08-18 07:58:30 (CET)



Henrik Thorén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-14 09:47:18 (CET)



Jonas David Gerborn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-18 08:05:07 (CET)



Anders Eliasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
fd9af3ee079d75f5c4beb81f5e5393fb047c9acb292276ebf295d8b618adcbd2549bba9178c5314f0688f2377d15836384805b38689b96ed044dd90e83ba3ae5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.