

Brf Kasernvinden
Org nr 769615-3407

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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.

Lägenhetsfördelning:

7 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 827 kvm.

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 kvm 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, 2017-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|----------------------|-----------|------------------------|
| Christofer Markusson | Ledamot | Ordförande |
| Ulla Lundman | Ledamot | |
| Michael Lindell | Ledamot | Avflyttad under året |
| Madeleine Eriksson | Suppleant | Tj ledamot fr o m juli |

Vid stämman avgick Annsofi Hultbäck ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 9 200 kr.

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 11 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 ekonomiÅrsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig avgift är 670 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2008. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För åren 2014-2018 betalar föreningen halv fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.



**Flerårsöversikt**

| (alla belopp i tkr) | | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 584 | 577 | 581 | 582 | 582 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -13 | -18 | -52 | -51 | 6 |
| Balansomslutning | tkr | 19 263 | 19 391 | 19 549 | 19 679 | 19 699 |
| Soliditet i % (andel eget kapital) | % | 59,6 | 59,3 | 58,9 | 58,8 | 59,0 |

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

Eget kapital

| | <u>Insats- kapital</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2016-12-31 | 11 194 000 | 163 965 | 152 233 | -17 858 |
| Disposition av föregående års resultat | - | - | -17 858 | 17 858 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | - | 25 000 | -25 000 | - |
| Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | -12 626 |
| Eget kapital 2017-12-31 | 11 194 000 | 188 965 | 109 375 | -12 626 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|--------------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 109 376 |
| Årets resultat | -12 626 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | <u>96 750</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras | 25 000 |
| att i ny räkning överförs | 71 750 |
| | <hr/> |
| | <u>96 750</u> |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

40



| Resultaträkning | Not | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 584 100 | 577 300 |
| Summa rörelseintäkter | | 584 100 | 577 300 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Personalkostnader och arvoden | 3 | -12 090 | -14 628 |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -220 628 | -196 843 |
| Övriga externa kostnader | | -38 385 | -42 386 |
| Avskrivning | 5 | -165 000 | -165 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -436 103 | -418 857 |
| Resultat före finansiella poster | | 147 997 | 158 443 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 122 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -160 623 | -176 423 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -160 623 | -176 301 |
| Resultat efter finansiella poster | | -12 626 | -17 858 |
| Årets förlust | | <u>-12 626</u> | <u>-17 858</u> |



| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 18 681 791 | 18 846 791 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 6 | 22 118 | 14 016 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 20 940 | 34 079 |
| | | 43 058 | 48 095 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Bank | | 538 173 | 496 349 |
| Summa omsättningstillgångar | | 581 231 | 544 444 |
| Summa tillgångar | | 19 263 022 | 19 391 235 |

A2



| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 11 194 000 | 11 194 000 |
| Föreningens fond för yttre underhåll | | 188 964 | 163 964 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 11 382 964 | 11 357 964 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 109 376 | 152 234 |
| Årets resultat | | -12 626 | -17 858 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 96 750 | 134 376 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 11 479 714 | 11 492 340 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 7 537 500 | 7 760 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 7 537 500 | 7 760 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 130 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 21 101 | 34 079 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 94 707 | 104 816 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 245 808 | 138 895 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 19 263 022 | 19 391 235 |
| | | <hr/> | <hr/> |

A2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10). Årsredovisningen upprättas för första gången enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 22 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.

110

**Not 2 Nettoomsättning**

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 554 100 | 554 100 |
| Bilplatser | 30 000 | 23 200 |
| Summa | <u>584 100</u> | <u>577 300</u> |

Not 3 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvoden | 9 200 | 11 131 |
| Sociala avgifter | 2 890 | 3 497 |
| Summa | <u>12 090</u> | <u>14 628</u> |

Not 4 Driftskostnader och underhållskostnader

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Teknisk förvaltning/lokalvård | 16 488 | 15 704 |
| OVK | - | 10 028 |
| Filter till ventilation | 6 200 | - |
| Hiss | 13 571 | -4 098 |
| El | 16 540 | 15 752 |
| Värme | 91 508 | 87 152 |
| Vatten och avlopp | 17 368 | 16 540 |
| Renhållning | 13 724 | 13 072 |
| Fastighetsförsäkring | 11 754 | 10 672 |
| Kabel-TV | 2 204 | 2 100 |
| Fastighetsavgift | 5 917 | 5 706 |
| Gemensamhetsanläggning | 8 820 | 8 400 |
| Lokalkostnader | 15 645 | 13 125 |
| Övriga driftskostnader | 889 | 2 690 |
| Summa | <u>220 628</u> | <u>196 843</u> |



**Not 5 Byggnad och mark**

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 414 000 | 19 414 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 414 000 | 19 414 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivning | -567 209 | -402 209 |
| Årets avskrivningar | -165 000 | -165 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -732 209 | -567 209 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>18 681 791</u> | <u>18 846 791</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 400 000 | 10 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 2 481 000 | 2 481 000 |
| | <u>12 881 000</u> | <u>12 881 000</u> |

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 14 019 | 5 706 |
| Skattefordran | 8 099 | 8 310 |
| Summa | <u>22 118</u> | <u>14 016</u> |

72

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta % | Räntan är bunden t.o.m. | Amorteringar år 2017 enl låneavtal | Lånebelopp 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Swedbank Hypotek | 1,56 | 2020-09-25 | 52 500 | 3 787 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,58 | 2018-09-25 | <u>40 000</u> | <u>3 880 000</u> |
| Totalt | | | 92 500 | 7 667 500 |
| Avgår kortfristig del | | | | <u>-130 000</u> |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 7 537 500 |

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 7 017 500 kr om fem år.

| Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 270 000 | 8 270 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Karlstad 2018 - 02 - 10



Christofer Markusson
Ordförande



Ulla Lundman
Ledamot



Madeleine Eriksson
Tj ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 02 - 22.



Anders Eliasson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kasernvinden
Org.nr. 769615-3407

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kasernvinden för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2017 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kasernvinden för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den

22/2 2018

Anders Eliasson

Auktoriserad revisor