

Årsredovisning

för

Stiftelsen Björkåsen

872400-2004

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Björkåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Björkåsen har till ändamål att såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Storfors kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för upplåtande av hyresbostäder och lokaler.

Stiftelsen har sitt säte i Storfors Kommun, Värmlands län.

Främjande av ändamålet

Stiftelsen Björkåsen har under året hyrt ut lägenheter och lokaler i Storfors Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny VD har under året tillträtt på deltid.

Under räkenskapsåret har organisationen jobbat med och förberett en omställning av redovisningen. Stiftelsen avser att under räkenskapsåret 2023 redovisa enligt K3. Dessutom har organisationen, av kostnadsbesparande skäl, jobbat mot att lämna de kontorslokaler som under räkenskapsåret hyrts av Storfors kommun. Arbetet har bestått i att vi i egen regi byggt om egna lokaler, tidigare använts för bankverksamhet. Planerad inflyttning mitten av januari 2023.

Under räkenskapsåret har vi som så många andra verksamhetsutövare belastats ekonomiskt av händelser i omvärlden. Vi ser ökade kostnader i form av ökande räntor, inflationen har påverkat priser från våra leverantörer samt ökande energikostnader.

I början av 2021 genomfördes en fastighetsvärdering av Stiftelsens fastighetsbestånd. I värderingen konstaterades stora övervärden men det fanns även ett nedskrivningsbehov för några av fastigheterna. Uppskrivning av fastigheter får inte göras på grund av bolagsformen stiftelse och nedskrivningen har medfört att det egna kapitalet är negativt. En särskild balansräkning har upprättats per 2022-10-31, den visar på ett övervärde på 56,3 miljoner kronor avseende fastigheter, jämfört med bokfört värde. Slutsatsen av den särskilda balansräkningen är att det egna kapitalet inte är förbrukat och att fortsatt drift av stiftelsen är möjlig.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Huvudintäkter	23 504	25 828	27 157	28 451	29 612
Årets resultat	-2 423	-10 368	-283	-732	561
Totalt eget kapital	-6 006	-3 583	6 785	7 068	7 801
Balansomslutning	101 853	103 151	114 344	113 363	116 199
Uthyrningsgrad (%)	79	77	82	92	94

Huvudintäkterna består av följande: hyresintäkter från bostäder och lokaler.

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PR

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning		23 503 818	25 827 692
Övriga stiftelseintäkter		1 009 282	715 609
Summa stiftelsens intäkter		24 513 100	26 543 301
Stiftelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-16 151 739	-16 718 110
Övriga externa kostnader	2	-2 072 196	-1 935 092
Personalkostnader	3	-4 526 835	-5 565 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 407 701	-11 868 233
Summa stiftelsens kostnader		-25 158 471	-36 086 545
Rörelseresultat		-645 371	-9 543 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 231	17 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 793 463	-842 757
Summa finansiella poster		-1 777 232	-825 064
Resultat efter finansiella poster		-2 422 603	-10 368 308
Resultat före skatt		-2 422 603	-10 368 308
Årets resultat		-2 422 603	-10 368 308

PR

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Dataprogram	6	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 023 784	76 622 908
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 489 068	1 678 885
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 969 600
Summa materiella anläggningstillgångar		78 512 852	80 271 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		78 552 852	80 311 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 540	61 353
Övriga fordringar		333 488	149 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 261	164 684
Summa kortfristiga fordringar		516 289	375 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 783 367	22 464 459
Summa kassa och bank		22 783 367	22 464 459
Summa omsättningstillgångar		23 299 656	22 839 751
SUMMA TILLGÅNGAR		101 852 508	103 151 144

PR

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		6 081 399	6 081 399
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 081 399	6 081 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		-9 664 635	703 673
Årets resultat		-2 422 603	-10 368 308
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		-12 087 238	-9 664 635
Summa eget kapital		-6 005 839	-3 583 236
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		80 820 640	75 570 640
Summa långfristiga skulder		80 820 640	75 570 640
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		19 400 000	24 650 000
Levarantörskulder		1 614 588	826 988
Övriga skulder		170 216	278 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 852 903	5 408 519
Summa kortfristiga skulder		27 037 707	31 163 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 852 508	103 151 144

mc

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Stiftelsen har ett skattemässigt underskott på 39 905 tkr. I enlighet med K2-regelverket redovisas ingen uppskjuten skatt på underskottet.

Kommande års amortering som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga. Lån som förfaller senare än 12 månader i tiden redovisas som långfristiga.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknas nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Dataprogram	5 år
Byggnader	5-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Lokalkostnader	149 477	144 107
Övrigt	1 922 719	1 790 985
	2 072 196	1 935 092

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	8	8

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övrigt	12 452	267
Återbäring HBV	3 779	17 426
	16 231	17 693

AR

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 292 360	-341 654
Borgensavgift kommunen	-501 103	-501 103
	-1 793 463	-842 757

Not 6 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 105	127 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 105	127 105
Ingående avskrivningar	-127 105	-127 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 105	-127 105
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 875 092	198 804 467
Inköp	649 160	70 625
Omklassificeringar	1 969 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 493 852	198 875 092
Ingående avskrivningar	-98 244 461	-93 740 189
Årets avskrivningar	-3 354 942	-4 504 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 599 403	-98 244 461
Ingående nedskrivningar	-24 007 723	-16 805 154
Återförda nedskrivningar	1 137 058	6 817 431
Årets nedskrivningar		-14 020 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 870 665	-24 007 723
Utgående redovisat värde	77 023 784	76 622 908

Marknadsvärde för fastigheterna enligt en extern värdering i början på 2021 har visat ett marknadsvärde på 131.2 MKR

PR

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 932 028	1 756 792
Inköp	0	175 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 932 028	1 932 028
Ingående avskrivningar	-253 143	-91 751
Årets avskrivningar	-189 817	-161 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 960	-253 143
Utgående redovisat värde	1 489 068	1 678 885

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 969 600	1 920 000
Inköp		49 600
Omklassificeringar	-1 969 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 969 600
Utgående redovisat värde	0	1 969 600

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Husbyggnadsvaror HBV förening

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

PE

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Stiftelse- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid räkenskapsårets början	6 081 399	703 673	-10 368 308	-3 583 236
Disp. av fgå resultat		-10 368 308	10 368 308	0
Årets resultat			-2 422 603	-2 422 603
Belopp vid räkenskapsårets slut	6 081 399	-9 664 635	-2 422 603	-6 005 839

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten med nuvarande amorteringstakt förväntas betala efter mer än fem år efter balansdagen	100 220 640	100 220 640
	100 220 640	100 220 640

PR

Not 13 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

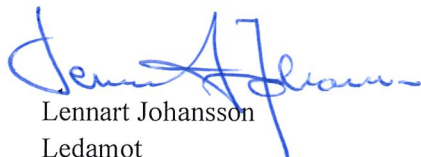
2023-03-22



Mikael Lind
Ordförande



Tommy Svärd
Ledamot



Lennart Johansson
Ledamot



Peter Farrington
Ledamot



Sven Evert Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-25



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Björkåsen, org. nr 872400-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Björkåsen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Björkåsen år 2022. Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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 stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Storfors 2023-05-25

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

3. Resultaträkningen

3. Kommentarer till resultatet

Omsättningen minskar främst på grund av större hyresbortfall. Övriga intäkter ökar pga mer försäljning av tjänster till kommunen, mer försäkringsersättning och lönebidrag.

I år minskar driftkostnader med 0,6 Mkr där merparten beror på mindre UH. Övriga externa ökar med 0,1 Mkr pga mer kostnader för programvaror och förbrukningsinventarier. Personal minskar med 1,0 Mkr främst beroende på lägre kostnad för VD och färre personal under del av året.

Avskrivningar är 1,3 Mkr lägre än i fjol. det beror främst på att Kavaljeren (skrivs av 1,2 Mkr i fjol) nu är fullt avskriven. I år kan den del nedskrivningar återföras med 1,1 Mkr upp till nedskrivna fastigheters marknadsvärde.

Räntekostnader ökar med nästan 1 Mkr vilket främst beror på stigande räntenivåer.

Sammantaget en förlust på -2 423 tkr mot fjolårets förlust på -10 368 tkr.

Resultaträkningen		
TKR	2022	2021
Nettoomsättning	23 503	25 828
Övriga intäkter	1 009	716
Fastighetskostnader	-16 152	-16 718
Övriga externa kostnader	-2 072	-1 935
Personalkostnader	-4 527	-5 565
Avskrivningar	-3 545	-4 825
Aterförd nedskrivning/Nedskrivning	1 137	-7 043
Rörelseresultat	-645	-9 543
Finansiella intäkter	16	18
Finansiella kostnader	-1 793	-843
Resultat efter finansiella poster	-2 423	-10 368
Årets skatt	0	0
Årets resultat	-2 423	-10 368

3. Balansräkningen

3. Kommentarer till specifika poster

Byggnadsvärdet minskar med avskrivningar

Utgående värden är 77,0 Mkr med ett bedömt marknadsvärde i fjol på 131,2 Mkr.

Banksaldo ökar med cirka 0,3 Mkr.

Fastighetslånen är förändrade. Ingen amortering har skett i år.

Kortfristiga skulder ökar med 1,0 Mkr främst pga högre leverantörsskulder.

Utgående soliditet är negativ (5,9 %).

I övrigt inga förändringar av väsentlig betydelse på balanskonton.

Balansräkningen		
TKR	2022	2021
Materiella AT	78 513	80 271
Andra långfr. Värdepapper	40	40
S:a anläggningsstillgångar	78 552	80 311
Kortfristiga fordringar	516	375
Kassa o Bank	22 783	22 464
S:a omsättningsstillgångar	23 300	22 840
S:a Tillgångar	101 853	103 151
Eget kapital	-6 006	-3 583
Långfr. skulder	100 221	100 221
Kortfristiga skulder	7 638	6 514
S:a skulder o eget kapital	101 853	103 151

4.a lakttagelser

Område	Lakttagelse
Tillämpade redovisningsprinciper och årsredovisningens utformning	Stiftelsen följer K2-regelverket.
Utvärdering av föreningens redovisningsfunktion	Vi bedömer att funktionen fungerar tillfredsställande.
Efterlevnad av skattelagsstiftning mm	Vi har inte noterat något väsentligt som tyder på att lagsstiftningen inte följts under året.
Rutiner för att fastställa löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare	Styrelsebeslut finns kring utbetalningar till ledande befattningshavare. Övrig personal har avtalad lön. Styrelsens arvoden beslutas av kommunen och faktureras till Stiftelsen.
Skadestånd och tvister	Det har inte kommit till vår kännedom att några skadeståndskrav eller tvister av väsentlig betydelse som kan få väsentliga ekonomiska konsekvenser, föreligger i föreningen.
Fortlevnadsprincipen	Vi bedömer att förutsättningarna för fortsatt drift är uppfyllda.
Likviditet	Stiftelsen har en stor likviditet. Då Stiftelsen kan ha svårt att uppta nya lån rekommenderar vi inte att extra amorteringar görs. Detta även om Stiftelsen är tämligen högt belånad. Vi har tidigare år påtalat att överlikviditeten bör placeras på konton med bättre avkastning. Vi noterar att det har åtgärdats under året och att Stiftelsen nu har medel på konto med bättre ränta.

4. b lakttagelser

Stiftelsens ekonomiska situation

Stiftelsen har en tämligen hög vakansgrad och ett stort underhållsbehov för vissa fastigheter. Här bör den utförda värderingen tillsammans med en nyligen genomförd underhållsgenomgång kunna ligga till grund för en analys av vilka fastigheter som bör vara prioriterade framöver för såväl uthyrning som för löpande och periodiskt underhåll.

För de fastigheter som inte bedöms som prioriterade, dvs där vakansgraden är hög, underhållsbehovet är stort och där det finns större undervärden bör Stiftelsen överväga om de fastigheterna ska behållas.

Det är av största vikt att Stiftelsens ekonomi kommer i balans så att intäkterna täcker utgifterna. Under 2022 har dessutom det gynnsamma ränteläget med låga räntor förändrats till ett högre ränteläge samtidigt som kostnader för exempelvis el ökar kraftigt.

4. c Iakttagelser

Fastighetsvärdering och särskild balansräkning

I början av 2021 gjordes en fastighetsvärdering. Totalt värde enligt denna var 131,2 Mkr vilket är klart högre än bokfört värde. Enligt värderingen har 6 av fastigheterna ett lägre marknadsvärde än det bokförda medan resterande fastigheter har övervärdet. Enligt Årsredovisningslagen är det inte tillåtet för en stiftelse att göra uppskrivningar. Däremot ska nedskrivningar ske där det bedöms finnas en betydande värdenedgång. För Stiftelsen innebär det att man måste göra nedskrivningar netto med 7,0 Mkr utan att det fanns möjlighet att utnyttja de övervärden som finns i fastighetsbeståndet.

Fjolårets nedskrivning på 7,0 Mkr samt ett negativt resultat med 2,4 Mkr i år innebär att Stiftelsens egna kapital fortfarande är förbrukat. Stiftelsen har därför upprättat en Särskild balansräkning per 2022-10-31. I denna får alla tillgångar tas upp till marknadsvärde. Enligt den Särskilda balansräkningen hade Stiftelsen ett positivt eget kapital på 56,3 Mkr då hela övervärdet i fastighetsbeståndet kunnat utnyttjas.

Då värdet av Stiftelsens tillgångar därmed överstiger skulderna har styrelsen beslutat om fortsatt drift för Stiftelsen vilket kan ske utan utökad personligt ansvar för styrelseledamöterna.

4. d lakttagelser

Byte av redovisningsprincip från K2 till K3

Stiftelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3. För Stiftelsen kommer det innebära en stor skillnad. Detta då fastigheter enligt K3 ske komponentredovisas.

Komponentredovisning innebär att samtliga fastigheter delas upp i större komponenter vilka skrivs av under komponentens livstid oberoende av skattemässiga regler. När en komponent byts ut innebär det att utbytet inte ses som ett underhåll utan som en reinvestering vilken istället skrivs av under bedömd livslängd. Då Stiftelsens fastigheter har ett stort underhållsbehov torde det, åtminstone på kort sikt, kunna innebära att mer reinvesteringar än nuvarande underhåll kan utföras utan att det egna kapitalet påverkas negativt. På sikt innebär K3 dock att avskrivningarna ökar istället.

5. Revisionen 2023

6. Planerad omfattning, inriktning och tidpunkt för revisionen 2023

Vår övergripande inriktning blir liksom för 2022 fokus på fastighetsförvaltningen och styrelsens förvaltning kompletterat med andra granskningsinsatser i samband med årsbokslutet. Stiftelsens ekonomiska situation innebär att ett stort fokus kommer att vara styrelsens arbete för att se till att ekonomin kommer i balans.

En annan viktig punkt i revisionen kommer att vara Stiftelsens byte av redovisningsprincip från K2 till K3.

Vi står givetvis till förfogande för eventuella frågor avseende de i rapporten gjorda iakttagelserna.

Karlstad 2023-03-27



Peter Rosengren

Lotta Levin

