

Årsredovisning

för

Brf Lången 3

776400-1546

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Öppnande
2. God kännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
- ☐ 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
- ☐ 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för näst kommande verksamhetsår
- ☐ 14. Val av styrelseledamöter och suppleant
15. Val av revisorer och revisorsuppleant
- ☐ 16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Styrelsen för Brf Lången 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Val t o m
Gabriella Ottosson	Ordförande	Föreningen	Årstämmen 2019
Sophie Johansson	Sekreterare	Föreningen	Årstämmen 2019
Adam Johansson	Ledamot	Föreningen	Årstämmen 2018 *)
Eija Parkkinen	Ledamot	Föreningen	Årstämmen 2018

*) Tobias Sandberg ersätter från och med 2017.

Styrelsesuppleanter

Anders Book	Suppleant	Föreningen	Årstämmen 2018
-------------	-----------	------------	----------------

Ordinarie revisor(er)

Jan-Åke Björk	Revisor	Föreningen	Årstämmen 2018
Stefan Mott	Auktoriserad Revisor	Föreningen	Årstämmen 2018

Valberedning

Paula och Jakko Prusti samt Kent Holm

Vicevärd

Gabriella Ottosson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelseledamöter, två i förening

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Lången 3 i Karlskoga kommun med därpå uppförda 6 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Flygfältsvägen 3A - 13A i Karlskoga.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	72	-	-	-

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Sophus
-	15	48	2

Total tomtarea:	15 315 kvm
Total bostadsarea:	4 866 kvm
Årets taxeringsvärde	17 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 866 000 kr

Fastigheterna är fullvärderade i Trygg-Hansa. Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättshavaren och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

LJL Redovisning AB i Karlskoga sköter förvaltningen enligt avtal.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har utfört reparationer för 63 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Utvändig upprustning av garage. Upprustning av dagbrunnar vid 3:an, 7:an, samt 11:an. Fasadtvätt. Renovering av tvättstugan, Övergång till Digital TV sändning. Målning av grund. Energideklaration och OVK besiktning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie årsstämma den 14 december 2017

Extra stämma stadgeändring den 30 maj 2018

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är 593.381 kr

Överlåtelse

Under 2017/2018 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen har sitt säte i KarlskogaKarlskoga.

Flerårsöversikt (tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 864	3 729	3 739	3 758
Resultat efter finansiella poster	593	466	-1 364	631
Soliditet (%)	23	18	14	22

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 864	1 749 955	465 726	2 304 545
Belopp vid årets utgång	88 864	1 749 955	465 726	2 304 545

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 215 681
årets vinst	593 382
	2 809 063

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 809 063
	2 809 063

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

Resultaträkning

	Not 1	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		3 863 604	3 729 309
Övriga rörelseintäkter		35 226	43 686
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 898 830	3 772 995
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-1 999 368	-1 995 999
Personalkostnader	3	-508 910	-506 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-581 370	-581 370
Summa rörelsekostnader		-3 089 648	-3 084 035
Rörelseresultat		809 182	688 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	564
Räntekostnader		-215 800	-223 798
Summa finansiella poster		-215 800	-223 234
Resultat efter finansiella poster		593 382	465 726
Resultat före skatt		593 382	465 726
Årets resultat		593 382	465 726

Balansräkning

Not
1

2018-06-30

2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	6 707 014	7 288 384
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 707 014	7 288 384

Summa anläggningstillgångar		6 707 014	7 288 384
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		505	-3 572
Övriga fordringar		119 170	118 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 121	45 610
Summa kortfristiga fordringar		171 796	161 037

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 469 176	2 367 176
Summa kortfristiga placeringar		2 469 176	2 367 176

Kassa och bank

Kassa och bank		3 193 466	2 686 506
Summa kassa och bank		3 193 466	2 686 506
Summa omsättningstillgångar		5 834 438	5 214 719

SUMMA TILLGÅNGAR		12 541 452	12 503 103
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2018-06-30

2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 864

88 864

Summa bundet eget kapital

88 864

88 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 215 681

1 749 955

Årets resultat

593 382

465 726

Summa fritt eget kapital

2 809 063

2 215 681

Summa eget kapital

2 897 927

2 304 545

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 916 958

9 407 526

Summa långfristiga skulder

8 916 958

9 407 526

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

270 568

270 568

Förskott från kunder

290 042

299 933

Leverantörsskulder

28 744

45 338

Övriga skulder

53 020

53 012

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

84 193

122 181

Summa kortfristiga skulder

726 567

791 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 541 452

12 503 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Not 2 Driftskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Elektricitet	358 003	386 339
Fjärrvärme	646 125	708 626
Vatten och avlopp	263 866	203 659
Renhållning	170 475	202 521
Snöröjning, gräsklippning, sandning	114 421	100 228
Fastighetsskötsel rep/underh	100 694	63 729
Fastighetsskatt	58 567	58 567
Fastighetsförsäkringspremier	68 907	59 484
Kabel-TV	59 352	54 240
Ersättningar till revisor	10 000	13 250
Redovisningstjänster	97 500	93 874
Övrigt	51 458	51 482
	1 999 368	1 995 999

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män		1
	1	2
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	308 500	304 200
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	(	15 563)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	444 843	441 323

Not 4 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 838 391	9 838 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 838 391	9 838 391
Ingående avskrivningar	-4 507 285	-4 272 177
Årets avskrivningar	-235 108	-235 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 742 393	-4 507 285
Utgående redovisat värde	5 095 998	5 331 106

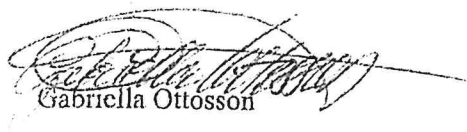
Not 5 Standardförbättringar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 902 510	6 902 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 902 510	6 902 510
Ingående avskrivningar	-4 968 677	-4 598 970
Årets avskrivningar	-369 707	-369 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 338 384	-4 968 677
Utgående redovisat värde	1 564 126	1 933 833

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Stadshypotek	1 238 338	1 258 918
	1 297 980	1 312 604
	2 430 925	2 458 009
	2 743 852	2 774 508
	1 301 506	1 315 614
	174 925	558 441
	9 187 526	9 678 094

Karlskoga den 10 oktober 2018



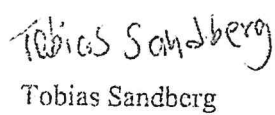
Gabriella Ottosson



Sophie Bark

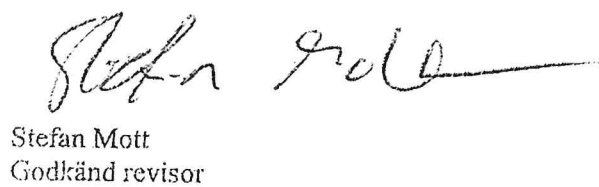


Eija Parkkinen



Tobias Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 oktober 2018



Stefan Mott
Godkänd revisor



Jan-Åke Björk
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lången 3

Org.nr 776400-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lången 3 för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lången 3 för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

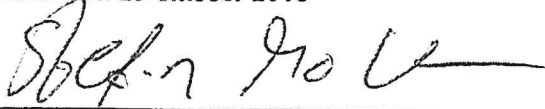
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

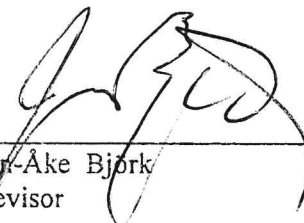
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25 oktober 2018



Stefan Mott
Godkänd revisor



Jan-Åke Björk
Revisor