

Lägenhetsnr. 0072

# Årsredovisning

för

## Brf Lången 3

776400-1546

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

## Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Öppnande
  2. Val av stämмоordförande
  3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  4. God kännande av dagordningen
  5. Val av två justerare tillika rösträknare
  6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
  7. Fasställande 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
  13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för näst kommande verksamhetsår
  14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
  15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  16. Val av revisorer och revisorsuppleant
- 
17. Val av valberedning
  18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  19. Avslutande

Styrelsen för Brf Lången 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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
Tobias Sandberg	Ledamot	Föreningen	Årstämmen 2020
Kristina Eriksson	Ledamot	Föreningen	Årstämmen 2020

##### Styrelsesuppleanter

Anders Book	Suppleant	Föreningen	Årstämmen 2019
-------------	-----------	------------	----------------

##### Ordinarie revisor(er)

Jan-Åke Björk	Revisor	Föreningen	Årstämmen 2019
Stefan Mott	Godkänd Revisor	Föreningen	Årstämmen 2019

##### Valberedning

Paula och Jakko Prusti

##### 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

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Fortsatt renovering av tvättstugan. Utvändig upprustning av garage. Fasadvätt. Målning av grund och OVK besiktning.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Ordinarie årsstämma den 10 december 2018

Extra stämma stadgeändring 17 september 2018

---

#### Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är 550.064 kr

#### Överlåtelse

Under 2018/2019 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen har sitt säte i KarlskogaKarlskoga.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	3 901	3 864	3 729	3 739
Resultat efter finansiella poster	550	593	466	-1 364
Soliditet (%)	26	23	18	14

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	88 864	2 215 681	593 382	<b>2 897 927</b>
Disposition av föregående års resultat:		593 382	-593 382	<b>0</b>
Årets resultat			550 064	<b>550 064</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 864</b>	<b>2 809 063</b>	<b>550 064</b>	<b>3 447 991</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 809 063
årets vinst	550 064
	<b>3 359 127</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	3 359 127
	<b>3 359 127</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-07-01	2017-07-01
	1	-2019-06-30	-2018-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		3 900 764	3 863 604
Övriga rörelseintäkter		83 153	35 226
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 983 917</b>	<b>3 898 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-2 113 041	-1 999 368
Personalkostnader	3	-527 471	-508 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-589 304	-581 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 229 816</b>	<b>-3 089 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>754 101</b>	<b>809 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-204 037	-215 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 037</b>	<b>-215 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>550 064</b>	<b>593 382</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>550 064</b>	<b>593 382</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>550 064</b>	<b>593 382</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	7 491 633	6 707 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 491 633</b>	<b>6 707 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 491 633</b>	<b>6 707 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 197	505
Övriga fordringar		99 700	119 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 162	52 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 059</b>	<b>171 796</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 562 676	2 469 176
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 562 676</b>	<b>2 469 176</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 972 044	3 193 466
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 972 044</b>	<b>3 193 466</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 728 779</b>	<b>5 834 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 220 412</b>	<b>12 541 452</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-06-30

2018-06-30

### 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

2 809 063

2 215 681

Årets resultat

550 064

593 382

**Summa fritt eget kapital**

**3 359 127**

**2 809 063**

**Summa eget kapital**

**3 447 991**

**2 897 927**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 553 223

8 916 958

**Summa långfristiga skulder**

**8 553 223**

**8 916 958**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

270 568

270 568

Förskott från kunder

296 876

290 042

Leverantörsskulder

474 416

28 744

Övriga skulder

54 452

53 020

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 886

84 193

**Summa kortfristiga skulder**

**1 219 198**

**726 567**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 220 412**

**12 541 452**



## 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.

Byggnader	2- 4 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Elektricitet	366 533	358 003
Fjärrvärme	693 948	646 125
Vatten och avlopp	256 863	263 866
Renhållning	198 194	170 475
Snöröjning, gräsklippning, sandning	125 544	114 421
Fastighetsskötsel rep/underh	55 281	100 694
Fastighetsskatt	77 840	58 567
Fastighetsförsäkringspremier	73 711	68 907
Kabel-TV	61 144	59 352
Ersättningar till revisor	10 000	10 000
Redovisningstjänster	100 000	97 500
Övrigt	93 983	51 458
	<b>2 113 041</b>	<b>1 999 368</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	319 200	308 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	141 222	136 343
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>460 422</b>	<b>444 843</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 979 989	9 979 989
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 979 989</b>	<b>9 979 989</b>
Ingående avskrivningar	-4 760 241	-4 515 233
Årets avskrivningar	-245 008	-245 008
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 005 249</b>	<b>-4 760 241</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 974 740</b>	<b>5 219 748</b>

**Not 5 Standardförbättringar**


	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 704 510	6 704 510
Inköp	1 373 923	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 078 433</b>	<b>6 704 510</b>
Ingående avskrivningar	-5 217 244	-4 880 882
Årets avskrivningar	-344 295	-336 362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 561 539</b>	<b>-5 217 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 516 894</b>	<b>1 487 266</b>


**Not 6 Långfristiga skulder**

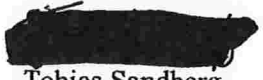
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Stadshypotek	1 283 356	1 238 338
	1 287 398	1 297 980
	2 403 841	2 430 925
	2 713 196	2 743 852
	989 710	1 301 506
	146 290	174 925
	<b>8 823 791</b>	<b>9 187 526</b>

Karlskoga den 4 oktober 2019


  
Gabriella Ottosson

  
Sophie Bark

  
Kristina Eriksson

  
Tobias Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2019

  
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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2018-07-01 - 2019-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpande 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.

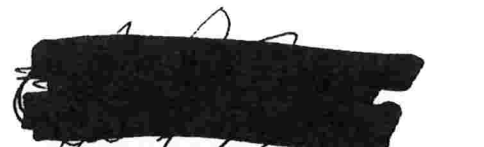
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 30 oktober 2019



Stefan Mott  
Godkänd revisor



Jan Åke Björk  
Revisor

