

Årsredovisning

för

Brf Oskarslund

773200-0364

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Oskarslund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Järnet 4 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 100 bostadsrätter.

Den totala boytan är 6 635 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

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

Antalet anställda

Lars-Erik Hermansson	Vice värd
Ann-Katrin Ågren	Lokalvårdare
Stig Aronsson	Fastighetsskötare

Verksamhet under året som gått

Sedvanligt underhåll har skett under året.

Dessutom har:

- Byte av stolparmaturer.
- Montering ny fläkt.
- Rep motorvärmare.
- Spolning och filmning.
- Mindre underhållsarbeten.
- Rep och underhåll har kostat 145 553 kr under 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sören Åsbrink	Ledamot	Ordförande
Anders Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Claes Hedelund	Ledamot	Kassör
Karina Aspelin	Ledamot	Sekreterare
Tord Olsson	Ledamot	
Håkan Sohlberg	Suppleant	
Gunno Ivansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Claes Hedelund och Sören Åsbrink i förening.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden samt höstmöte.

Arvode till styrelsen har utgått med 46 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Lars-Erik Hermansson	Ordinarie
Stefan Mott	Godkänd revisor har granskat räkenskaperna 2018.
Marta Andersson	Suppleant

Valberedning

Inga-Britt Skagerud
Christer Kinell

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-17.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2019
Swedbank	1,21%	2020-02-28	5 389 104	75 903
Swedbank	1,18%	rörlig	2 519 840	0
Swedbank	1,18%	rörlig	5 000 000	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1965 och beskattas för 2019* med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1377 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen skall inte längre betala inkomstskatt efter dom i Regeringsrätten i dec 2010.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Claes Hedelund som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 036	3 033	3 032	3 034
Resultat efter finansiella poster	412 467	323	233	-70
Soliditet (%)	24,2	22,2	20,6	19,6
Balansomslutning tkr	17 760	17 495	17 308	17 057

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 000	2 198 670	702 722	323 991	3 893 383
Avsättning yttre fond enligt		323 991		-323 991	0
Årets resultat				412 146	412 146
Belopp vid årets utgång	668 000	2 522 661	702 722	412 146	4 305 529

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	702 722
årets vinst	412 146
	1 114 868
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	412 146
i ny räkning överföres	702 722
	1 114 868

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 029 252	3 033 174
Övriga rörelseintäkter		7 033	350
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 036 285	3 033 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 756 308	-1 851 002
Personalkostnader	4	-345 103	-335 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 000	-330 000
Summa rörelsekostnader		-2 431 411	-2 516 192
Rörelseresultat		604 874	517 332
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 728	-194 033
Summa finansiella poster		-192 728	-194 033
Resultat efter finansiella poster		412 146	323 299
Resultat före skatt		412 146	323 299
Årets resultat		412 146	323 299

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	14 405 165	14 150 165
Inventarier		220 015	275 015
Mijlöstation	7	293 667	323 667
Summa materiella anläggningstillgångar		14 918 847	14 748 847

Summa anläggningstillgångar

14 918 847

14 748 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 796	38 894
Övriga fordringar		9 685	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 187	92 523
Summa kortfristiga fordringar		128 668	134 964

Kassa och bank

Kassa och bank		2 712 673	2 611 951
Summa kassa och bank		2 712 673	2 611 951
Summa omsättningstillgångar		2 841 341	2 746 915

SUMMA TILLGÅNGAR

17 760 188

17 495 762

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		668 000	668 000
Fond för yttre underhåll		2 521 968	2 198 669
Summa bundet eget kapital		3 189 968	2 866 669

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		702 722	702 722
Årets resultat		412 146	323 299
Summa fritt eget kapital		1 114 868	1 026 021
Summa eget kapital		4 304 836	3 892 690

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	12 908 944	12 984 847
Summa långfristiga skulder		12 908 944	12 984 847

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		208 503	224 483
Skatteskulder		10 014	19 112
Övriga skulder		0	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	327 891	374 603
Summa kortfristiga skulder		546 408	618 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 760 188

17 495 762

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

412 146

323 299

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

330 000

330 000

Övrigt

-15 236

6 138

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

726 910

659 437

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

13 098

-8 714

Förändring av kortfristiga fordringar

-664

1 810

Förändring av leverantörsskulder

-15 980

-30 762

Förändring av kortfristiga skulder

-46 738

-45 153

Kassaflöde från den löpande verksamheten

676 626

576 618

Finansieringsverksamheten

Amortering

-75 903

-60 591

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 903

-60 591

Årets kassaflöde

600 723

516 027

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 611 951

2 095 924

Likvida medel vid årets slut

3 212 674

2 611 951

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Tillämpade principer är redovisade enligt de nya K-2 reglerna för småföretag.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-2 904 979	-2 904 949
Hysesintäkter p-platser	-131 306	-128 574
	-3 036 285	-3 033 523

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Rep och underhåll	145 553	199 374
El	95 208	94 734
Värme	653 016	653 915
Vatten och avlopp	197 000	197 562
Renhållning	132 804	158 712
Fastighetsförsäkring	71 012	70 227
Comhem	164 945	164 912
Trädgårdskostnader	6 402	0
Fastighetsavgift	117 127	136 323
Övriga driftskostnader	34 159	24 874
Telefon och porto	6 832	7 075
Förbrukningsmaterial	5 561	4 115
Revisionsarvode	7 875	7 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	96 815	94 785
Administrationskostnader	21 999	36 894

1 756 308 1 851 002

Not 4 Personalkostnader

2019 2018

Styrelsearvoden	46 000	46 000
Löner inkl vicevärsarvode	227 687	217 885
Sociala kostnader	71 416	71 305
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	345 103	335 190

Not 5 Byggnader

2019-12-31 2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden	4 535 680	4 535 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 535 680	4 535 680
Ingående avskrivningar	-4 530 547	-4 530 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 530 547	-4 530 547
Utgående redovisat värde	5 133	5 133
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	12 400 000
	72 800 000	49 400 000

Not 6 Ombyggnad

2019-12-31 2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Ingående avskrivningar	-843 750	-598 750
Årets avskrivningar	-245 000	-245 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 088 750	-843 750
Utgående redovisat värde	12 400 032	12 645 032
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 7 Miljöstation

2019-12-31 2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden	593 667	593 667
-----------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 667	593 667
Ingående avskrivningar	-270 000	-240 000
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-270 000
Utgående redovisat värde	293 667	323 667

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 489	27 303
Comhem	41 255	41 255
Vänerförvaltning AB	21 443	23 965
	93 187	92 523

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,21	2020-02-28	-5 389 104
Swedbank	1,18	Rörlig	2 519 840
Swedbank	1,18	Rörlig	5 000 000
			12 908 944

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	20 000	32 000
Upplupna revisionsarvoden	6 792	6 792
Upplupna sociala avgifter	10 122	4 122
EL	12 500	12 190
Fjärrvärme	87 054	94 734
Övriga poster	620	620
	137 088	150 458

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 126 000	15 126 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	15 126 000	15 126 000

Karlstad 30/4-2020

Sören Åsbrink

Sören Åsbrink
Ordförande

Claes Hedelund

Claes Hedelund
Kassör

Tord Olsson

Tord Olsson
Ledamot

Anders Johansson
Vice ordförande

Karina Aspelin

Karina Aspelin
Sekreterare

Karina Aspelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

Stefan Mott

Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oskarslund

Org.nr 773200-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oskarslund för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 Oskarslund för räkenskapsåret 2019 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 8 maj 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor