

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oskar 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Mattias Holst Appelberg	Ordförande
Vibeke Bing	Ledamot
Elsy Marianne Falås	Ledamot
Ulf Harald Ingemar Mörlund	Ledamot
Rolf Åke Crister Persson	Ledamot

Åsa Katarina Pålsson Wittenfelt Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hahnsjö	Ordinarie Extern	Tornseglet
----------------	------------------	------------

Valberedning

Britta Liljegren	
Georg Lindgren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-21. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNG OSKAR 1	1996	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 3 flerbostadshus.

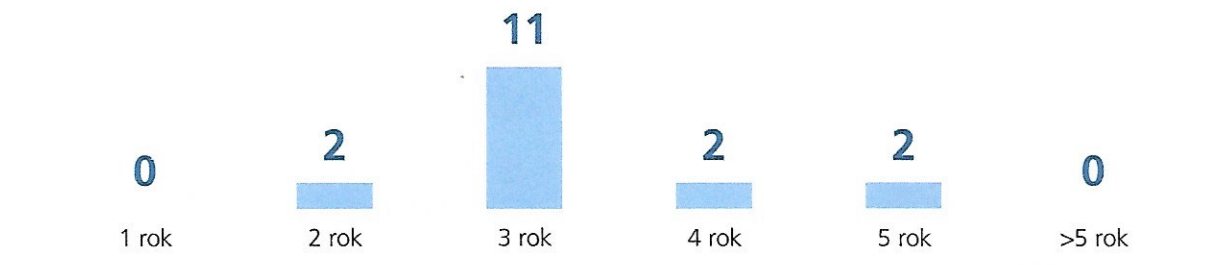
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 667 m², varav 1 667 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning mm	2017	Slipat och lackat trappa och korridorgolv i 43:an
Målning	2017 - 2018	Kompletteringsmålning
Ytterdörrar	2016	Ytterdörrar till lägenheter har tätats och stabiliserats
Installation av fibernät	2016	Optisk fiber framdragen till fastigheten med anslutningar till varje lägenhet
Väggmålning	2016	Entrén i 43:an
Ventilation	2016	Frånluftsfläkt i Södra längar bytt
Hiss	2016	Ny trapphiss i 43:an
Fasadreparation	2014 - 2015	Omputsning av gavlarna till Vita huset; byte av terrassdörr mot fönster
Belysning	2014	Belysning i entré och korridor i Södra längan och i soprummet har bytts mot automatisk LED-belysning
Fönster och dörrar	2013	Byte av två takfönster och två ytterdörrar
Förnygring av gräs och buskar	2013	Toppdressing
Byte av dörrar	2013 - 2014	Ytterdörrarna till Vita huset har bytts ut
Målning enligt plan	2013	Målning av fönster, dörrar, rännen
Ny värmeanläggning	2012	Värmeväxlaren placerad i Brf Oskar II:s lokal byttes mot två nya värmeväxlare placerade i Norra resp Södra längan.
Reparation av takläckage	2012	Reparation av läckage kring takfönster i Södra längan
Golvvärmeöversyn	2012	Installation av nya ventiler i golvslingorna och justering av värmeflöden
Målning	2012	Målning av fönster och plank
Installation av porttelefon	2011	Porttelefon till nr 43
Tak- och skorstensreparation	2010	Takpannor har lagts tillräta och skorstenarna reparerats
Plank	2010	Plank upprättade, delvis utbytta,
Dränering	2009	Förbättring av dränering vid sydöstra delen av Norra längan
Fasadrenovering	2009	Omfogning och utbyte av tegel på sydöstra fasaderna av Norra längan; omputsning av grund och sockel
Trädplantering	2009	2 pelarekar och 2 skogslönnar har planterats som ersättning för 2 popplar och 2 bokar.
Fönsterreparation	2009	Utbyte av kondenserat isolerglas i korridor Södra längan (2 st) och lgh 14 (1 st) och 17 (2st)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsplatser	2020/2021	Bygga av egna parkeringsplatser på föreningens mark mot väster
Fasadreparation	2020/2021	Byte av tegel och fogar i södra fasaden på Norra längan och sockel
Målning	2021	Hel målning av fönster och dörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Tre-hål-i-väggen (ComHem), fiber (Svenska Stadsnät)
Teknisk förvaltning	Styrelsen/HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Skåne Eco städ
Hisservice	Hiss-i-Skåne AB
HSB	Trädgårdsskötsel

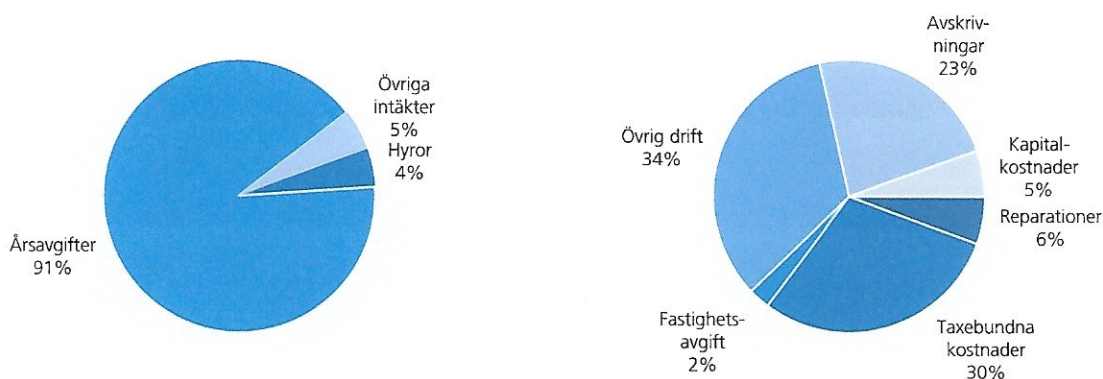
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	758 768	458 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 409 064	1 380 858
Minskning kortfristiga fordringar	0	1
Ökning av långfristiga skulder	0	56 450
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 158
	1 409 064	1 438 467
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 023 175	885 576
Finansiella kostnader	78 207	71 154
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	181 000
Ökning av kortfristiga fordringar	50	0
Minskning av långfristiga skulder	149 800	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 286	0
	1 252 518	1 137 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	915 314	758 768
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	156 546	300 737

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgården

Åtgärder för förenkling av trädgårdsskötseln har genomförts, bl a med igenläggning av rabatter till mer lättskött gräsmatta. De ursprungliga häckmåttarna på avenbokhäckarna har återställts. Bestämmelser för de terrasser och förträdgårdar som ingår i marklägenheternas nyttjanderätt har antagits vid föreningens extrastämma. Under årets togs anbud på trädgårdsskötseln in från ett flertal entreprenörer, men då samtliga innebar klart högre kostnader valde styrelsen att behålla avtalet med HSB.

Parkering i väster

Tidplanen för etablering av parkeringsplatser på föreningens tomtremsa i väster är fortfarande oklar. Detta beroende på att det nu finns planer på ett hotellbygge där det tidigare skulle byggas ett kontorshus. Bygglovsansökan är inlämnad under oktober månad. Under tiden är vi hänvisade till den parkering som exploatören Sjöson hyr åt oss på andra sidan järnvägen.

Gemensamhetslokalen

Lokalen har varit uthyrd 32 gånger under året.

Värme- och elförbrukning

2019:	Värme, 255 MWh	El, 74 MWh	Totalt, 329 MWh
2018:	Värme, 260 MWh	El, 74 MWh	Totalt, 334 MWh
2017:	Värme, 250 MWh	El, 75 MWh	Totalt, 325 MWh
2016:	Värme, 238 MWh	El, 77 MWh	Totalt, 315 MWh
2015:	Värme, 231 MWh	El, 85 MWh	Totalt, 316 MWh
2014:	Värme, 219 MWh	El, 79 MWh	Totalt, 298 MWh
2013:	Värme, 244 MWh	El, 89 MWh	Totalt, 333 MWh
2012:	Värme, 282 MWh	El, 93 MWh	Totalt, 375 MWh

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	758	751	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 799	3 888	3 855	3 929
Elkostnad/m ² totalyta	65	62	60	60
Värmekostnad/m ² totalyta	154	151	216	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	43	51	51
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	143	-78	-55
Nettoomsättning (tkr)	1 395	1 381	1 373	1 312

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 667 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 000 399	0	0	5 000 399
Upplåtelseavgifter	6 389 360	0	0	6 389 360
Kapitaltillskott	5 000 400	0	0	5 000 400
Fond för yttre underhåll	334 125	117 625	-18 750	235 250
S:a bundet eget kapital	16 724 284	117 625	-18 750	16 625 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 487 995	-117 625	161 310	-1 531 681
Årets resultat	-22 678	-22 678	-142 560	142 560
S:a ansamlad förlust	-1 510 673	-140 303	18 750	-1 389 120
S:a eget kapital	15 213 611	-22 678	0	15 236 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 678
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 370 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 625
summa balanserat resultat	-1 510 673

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 510 673
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2019

2018

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 394 883	1 380 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 181	0

Summa rörelseintäkter		1 409 064	1 380 858
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-945 702	-810 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 473	-75 366
Avskrivning av anläggningstillgångar	Not 6	-330 360	-281 568

Summa rörelsekostnader		-1 353 535	-1 167 144
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	55 530	213 714
--	---------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter	-78 207	-71 154
--	---------	---------

Summa finansiella poster	-78 207	-71 154
---------------------------------	----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-22 678	142 560
--	----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

	-22 678	142 560
--	----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar Not 7		
Servitut	102 500	150 000
Summa immateriella anläggningstillgångar	102 500	150 000
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	20 703 491	20 986 351
Summa materiella anläggningstillgångar	20 703 491	20 986 351
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 807 991	21 138 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	909 594	751 993
Summa kortfristiga fordringar	909 594	751 993
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 558	8 563
Summa kassa och bank	7 558	8 563
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	917 152	760 556
SUMMA TILLGÅNGAR	21 725 143	21 898 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 389 759	11 389 759
Kapitaltillskott		5 000 400	5 000 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	334 125	235 250
Summa bundet eget kapital		16 724 284	16 625 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 487 995	-1 531 681
Årets resultat		-22 678	142 560
Summa fritt eget kapital		-1 510 673	-1 389 120
SUMMA EGET KAPITAL		15 213 611	15 236 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 182 450	6 332 250
Summa långfristiga skulder		6 182 450	6 332 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	149 800	149 800
Leverantörsskulder		58 632	82 941
Skatteskulder		2 977	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 673	94 234
Summa kortfristiga skulder		329 082	330 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 725 143	21 898 907

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	91 år	91 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 276 649	1 264 010
Hyror parkering	63 960	68 250
Bredbandsintäkter	44 676	44 676
Gemensamhetslokal	9 579	3 900
Öresutjämning	19	22
	1 394 883	1 380 858

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	600	0
Försäkringsersättning	13 000	0
Övriga intäkter	581	0
	14 181	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 792	116 508
	Fastighetsskötsel gård beställning	126 197	13 929
	Snöröjning/sandning	10 504	12 859
	Städning entreprenad	15 994	18 542
	Mattvätt/Hyrmattor	6 593	6 184
	Sotning	2 495	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 625
	Hissbesiktning	2 599	2 515
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Bevakning	730	0
	Gård	289	149
	Serviceavtal	4 501	3 506
	Förbrukningsmateriel	329	1 116
	Teleport/hissanläggning	0	295
	Brandskydd	9 416	7 800
		300 439	202 153
	Reparationer		
	Vind	0	1 393
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 401
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 606
	Hiss	41 315	13 610
	Skador/klotter/skadegörelse	38 555	8 004
		79 870	31 014
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	18 750
		0	18 750
	Taxebundna kostnader		
	El	108 505	103 334
	Värme	257 296	252 077
	Vatten	36 336	29 446
	Sophämtning/renhållning	22 265	20 591
		424 402	405 448
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 895	30 817
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	10 000
	Kabel-TV	31 851	31 212
	Bredband	40 953	44 676
		104 699	116 705
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 292	36 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 702	810 210

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 386	5 249
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 769
	Föreningskostnader	4 048	3 593
	Fritids- och trivselkostnader	900	0
	Förvaltningsarvode	42 760	41 449
	Administration	2 943	2 087
	Konsultarvode	0	1 738
	Tidningar facklitteratur	2 321	2 321
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		77 473	75 366
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Servitut	47 500	0
	Byggnad	233 540	233 540
	Förbättringar	46 220	46 220
	Markanläggning	3 100	1 808
		330 360	281 568
Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Servitut	150 000	150 000
	Årets avskrivning	-47 500	0
		102 500	150 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 090 208	24 059 208
	Nyanskaffningar	0	31 000
	Utgående anskaffningsvärde	24 090 208	24 090 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 103 857	-2 822 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 860	-281 568
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 386 717	-3 103 857
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 703 491	20 986 351
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 150 000	2 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 876 000	13 925 000
	Taxeringsvärde mark	11 444 000	10 924 000
		30 320 000	24 849 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 320 000	24 849 000
		30 320 000	24 849 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 833	1 788
	Skattefordran	5	0
	Klientmedel hos SBC	907 756	750 205
		909 594	751 993

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	235 250	117 625
	Reservering enligt stadgar	117 625	117 625
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 750	0
	Vid årets slut	334 125	235 250

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,200 %	3 088 000	3 150 400	2020-12-28
	SEB	1,260 %	3 088 000	3 150 400	2020-12-28
	SEB	1,690 %	156 250	181 250	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 332 250	6 482 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-149 800	-149 800	
			6 182 450	6 332 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 583 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som långfristig skulder, eftersom fortsatt belåning planeras ske hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 064 000	13 064 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 664	1 480
	Avgifter och hyror	115 009	92 754
		117 673	94 234

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av plank, plåtdetaljer, mm

Underhåll av Norra längans södra fasad samt sockel

Styrelsens underskrifter

LUND den 10 / 3 2020



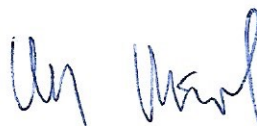
Jan Mattias Holst Appelberg
Ordförande



Vibeke Bing
Ledamot



Elsy Marianne Falås
Ledamot

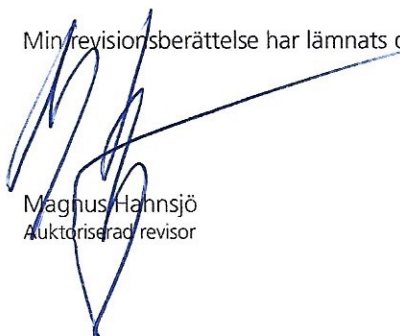


Ulf Harald Ingemar Mörlund
Ledamot



Rolf Åke Crister Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2020



Magnus Hahnsjö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oskar 1, org.nr 716439-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oskar 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 fel, 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 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 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

u

1/31

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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 förening 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oskar 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

u

2(3)

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 10/3 2020

Magnus Hahnsjö
Auktoriserad revisor