



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Oskar 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oskar 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020-08-24 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	
Ulf Harald Ingemar Mörlund	Vice ordförande	
Vibeke Bing	Ledamot	
Elsy Marianne Falås	Ledamot	
Rolf Åke Crister Persson	Ledamot	Avflyttad okt 2020
Åsa Katarina Pålsson Wittenfelt	Suppleant	
Karl Olle Stellan Rosinder	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 2020-06-15.

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.

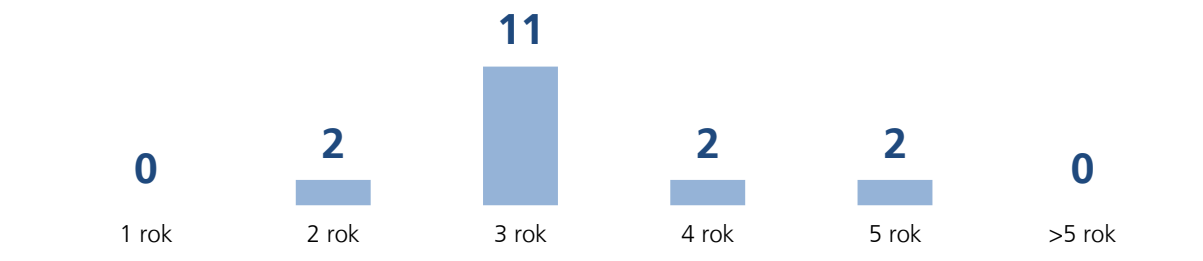
Värdeåret är 1997.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadreparation	2020	Byte av tegel och fogar i södra fasaden på Norra längan och sockel
Målning	2020	Reparation och målning av plank i tomtgräns och mellan uteplatser
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 längan 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
Föryngring 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, rännor
Fönster och dörrar	2013	Byte av två takfönster och två ytterdörrar
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	2021/2022	Bygga av egna parkeringsplatser på föreningens mark mot väster
Målning	2023	Hel målning av fönster och dörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV	Telia
Teknisk förvaltning	Styrelsen/HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Skåne Eco städ
Hisservice	Hiss-i-Skåne AB
Trädgårdsskötsel	HSB

Övrig information

Gemensamhetslokalen har varit uthyrd 7 dygn under 2020

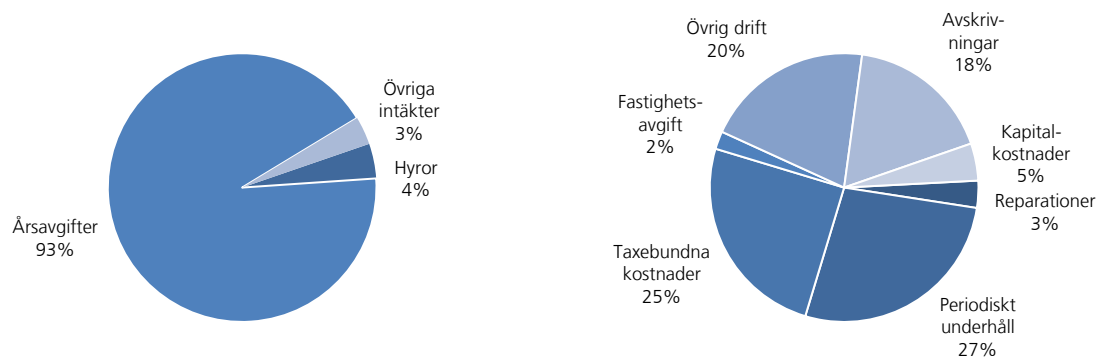
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	915 314	758 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 395 174	1 409 064
Finansiella intäkter	13	0
	1 395 187	1 409 064
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 393 704	1 023 175
Finansiella kostnader	80 179	78 207
Ökning av kortfristiga fordringar	91	50
Minskning av långfristiga skulder	149 800	149 800
Minskning av kortfristiga skulder	31 568	1 286
	1 655 342	1 252 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	655 159	915 314
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-260 155	156 546

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Stadgar

Stadgeändringen rörande terrasser och förträdgårdar som beslutades på extrastämman i oktober 2019 fastställdes på den ordinarie årsstämman 2020.

Parkering i väster

Pandemin har medfört att tidpunkten för hotellbygget i väster fortfarande är oklar, och därmed är tidpunkten för anläggning av parkering på tomtremsan i väster också oklar. Under tiden är vi hänvisade till den parkering som exploatören Sjöson hyr år oss på andra sidan järnvägen.

Värme- och elförbrukning

2020: Värme 240 MWh El 72 MWh Totalt 312 MWh

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

Covid-19

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	766	758	751
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 709	3 799	3 888	3 855
Elkostnad/m ² totalyta	65	65	62	60
Värmekostnad/m ² totalyta	171	154	151	216
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	47	43	51
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-392	-23	143	-78
Nettoomsättning (tkr)	1 395	1 395	1 381	1 373

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	451 750	117 625	0	334 125
S:a bundet eget kapital	16 841 909	117 625	0	16 724 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 628 298	-117 625	-22 678	-1 487 995
Årets resultat	-391 556	-391 556	22 678	-22 678
S:a ansamlad förlust	-2 019 854	-509 181	0	-1 510 673
S:a eget kapital	14 822 055	-391 556	0	15 213 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-391 556
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 510 673
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 625
summa balanserat resultat	-2 019 854

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

451 750
-1 568 104

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 174	1 394 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 181
Summa rörelseintäkter		1 395 174	1 409 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 308 797	-945 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 907	-77 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-312 860	-330 360
Summa rörelsekostnader		-1 706 564	-1 353 535
RÖRELSERESULTAT		-311 390	55 530
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 179	-78 207
Summa finansiella poster		-80 166	-78 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-391 556	-22 678
ÅRETS RESULTAT		-391 556	-22 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar Not 7		
Servitut	72 500	102 500
	72 500	102 500
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	20 420 632	20 703 491
Summa materiella anläggningstillgångar	20 420 632	20 703 491
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 495 132	20 807 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	653 534	909 594
Summa kortfristiga fordringar	653 534	909 594
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 554	7 558
Summa kassa och bank	3 554	7 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	657 088	917 152
SUMMA TILLGÅNGAR	21 152 220	21 725 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	451 750	334 125
Summa bundet eget kapital		16 841 909	16 724 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 628 298	-1 487 995
Årets resultat		-391 556	-22 678
Summa fritt eget kapital		-2 019 854	-1 510 673
SUMMA EGET KAPITAL		14 822 055	15 213 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 032 650	6 182 450
Summa långfristiga skulder		6 032 650	6 182 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	149 800	149 800
Leverantörsskulder		37 499	58 632
Skatteskulder		3 802	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	106 413	117 673
Summa kortfristiga skulder		297 514	329 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 152 220	21 725 143

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	91	91
Värmeanläggning	20	20
Bredband	10	10

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 289 417	1 276 649
Hyror parkering	58 500	63 960
Bredbandsintäkter	44 676	44 676
Gemensamhetslokal	0	9 579
Gästlägenhet	2 574	0
Öresutjämning	7	19
	1 395 174	1 394 883

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	600
Försäkringsersättning	0	13 000
Övriga intäkter	0	581
	0	14 181

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 444	120 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 983	126 197
	Snöröjning/sandning	0	10 504
	Städning entreprenad	19 972	15 994
	Mattvätt/Hymattor	7 287	6 593
	Sotning	0	2 495
	Hissbesiktning	5 620	2 599
	Bevakning	1 013	730
	Gemensamma utrymmen	505	0
	Gård	1 406	289
	Serviceavtal	5 101	4 501
	Förbrukningsmateriel	7 360	329
	Teleport/hissanläggning	581	0
	Brandskydd	5 769	9 416
	Fordon	228	0
		187 268	300 439
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 188	0
	Entré/trapphus	1 507	0
	Lås	730	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 125	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 578	0
	Hiss	12 281	41 315
	Skador/klotter/skadegörelse	14 133	38 555
		57 542	79 870
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	483 879	0
	Fönster	3 125	0
		487 004	0
	Taxebundna kostnader		
	El	108 239	108 505
	Värme	285 768	257 296
	Vatten	32 058	36 336
	Sophämtning/renhållning	21 234	22 265
		447 299	424 402
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 244	31 895
	Kabel-TV	16 208	31 851
	Bredband	40 099	40 953
		91 551	104 699
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 133	36 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 308 797	945 702

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	0
	Medlemsinformation	638	0
	Tele- och datakommunikation	1 234	5 386
	Revisionsarvode extern revisor	15 406	14 875
	Föreningskostnader	2 438	4 048
	Styrelseomkostnader	1 698	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	900
	Förvaltningsarvode	43 428	42 760
	Administration	3 030	2 943
	Konsultarvode	4 635	0
	Tidningar facklitteratur	2 321	2 321
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
	OBS konto	5 138	0
		84 907	77 473

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Servitut	30 000	47 500
	Byggnad	233 540	233 540
	Förbättringar	46 220	46 220
	Markanläggning	3 100	3 100
		312 860	330 360

Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Servitut	150 000	150 000
	Årets avskrivning	-30 000	-47 500
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-47 500	0
		72 500	102 500

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 090 208	24 090 208
	Utgående anskaffningsvärde	24 090 208	24 090 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 386 717	-3 103 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 860	-282 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 669 576	-3 386 717
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 420 632	20 703 491
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 150 000	2 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 876 000	18 876 000
	Taxeringsvärde mark	11 444 000	11 444 000
		30 320 000	30 320 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 320 000	30 320 000
		30 320 000	30 320 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 929	1 833
	Skattefordran	0	5
	Klientmedel hos SBC	651 605	907 756
		653 534	909 594
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	334 125	235 250
	Reservering enligt stadgar	117 625	117 625
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-18 750
	Vid årets slut	451 750	334 125

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 38269283	0,610 %	3 025 600	3 088 000	2023-12-28
SEB 38269321	0,610 %	3 025 600	3 088 000	2023-12-28
SEB 41972858	1,690 %	131 250	156 250	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 182 450	6 332 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-149 800	-149 800	
		6 032 650	6 182 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 433 450 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 064 000	13 064 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	140	2 664
Avgifter och hyror	106 273	115 009
	106 413	117 673

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Diskussion om lösning av laddning av el-/hybridbilar har initierats

Styrelsens underskrifter

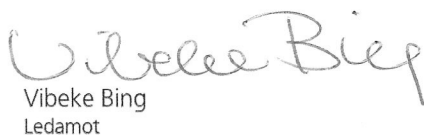
LUND den ²⁸ / 4 2021



Jan Mattias Holst Appelberg
Ordförande



Ulf Harald Ingemar Mörlund
Vice ordförande



Vibeke Bing
Ledamot



Elsy Marianne Falås
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁴ / 5 2021



Magnus Hahnsjö
Auktoriserad revisor

dRevisionsberättelse

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 2020.

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 2020 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

~

1/3

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 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 2020 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.

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

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 4 maj 2021

Magnus Hahnsjö

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se