



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Kung Oscar

Org nr 716438-8691



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kung Oscar får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 8 juli 1988 nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 december 2003 och nuvarande stadgar registrerades den 27 februari 2019.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1934 på fastigheten Plantagelyckan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 6, Kung Oskars väg 1 och Kävlingevägen 5.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	394
2	11	748
3	10	909
4	7	875
5	4	570
6	5	946
	47	4 442

Lokaler, hyresrätt

2

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 23 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående rättelse för val av styrelseledamöter och suppleanter hölls den 2019-06-16, varvid 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att välja de föreslagna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Michael Neppelberg	ordförande	2020
Tomas Tägil	vice ordförande	2020
Elzbieta Brunberg	sekreterare	Avgått under 2020
Bengt Fernebrant	kassör	2021
Beata Toporska	styrelseledamot	2020
Henrik Persson	styrelseledamot	2021
Claes Virdeborn	suppleant	2020
Silvia Widén	suppleant	2020

10/6

Rättelse vid extra föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Michael Neppelberg	ordförande	2020
Tomas Tägil	vice ordförande	2020
Elzbieta Brunnberg	sekreterare	Avgått under 2020
Bengt Fernebrant	kassör	2021
Henrik Persson	styrelseledamot	2021
Claes Virdeborn	suppleant	2020
Silvia Widén	suppleant	2020
Beata Toporska	suppleant	2020

Av föreningen vald internrevisor har varit Anders Widmalm.

Av föreningen vald revisor har varit Per-Erik Gillberg, BoRevision i Sverige AB.

Av föreningen vald extern revisorssuppleant har varit Afrodita Cristea, BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ulla Neppelberg och Charlotte Nordén.

Valberedningens sammankallande Ulla Neppelberg.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem/Tele2	kabel-TV
Perspektiv/bredband/Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Tyréns	fönsterkonsulter
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Underhållsplanen upprättades 2019-04-16 med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Underhåll

Tidigare underhåll/renoveringar

2005 Relining av avloppsstammar i kök och badrum.

2006 Byte av stamventiler i kök och badrum på vattenstammarna.

2006 Ommålning, kittning fönster samt byte av rötskadat trävirke.

2006 Målning balkongskärm insida, bärande stålramar samt stålbalkar.

2007 Modernisering av hissarna.

2007 Nya elstammar fram till lgh, jordfelsbrytare. Gemensam el infördes.

2008 Renovering innergård/plantering, nytt miljöhus.

2010 Genomförd radonmätning med gott resultat.

2012 Målning trapphus inkl. installation kompletteringsbelysning.

2012 Byte av maskiner i tvättstugan.

2012 Ventiler till vattenstammarna byttes och taket sågs över.

2014 Ny gårdsbelysning, nya utemöbler gård.

2014 Renovering relaxrum vid bastu i källare.

2015 Installation av nya takfönster vind.

2015 Renovering hobbyrum källare.

2016 Förändring/ombyggnad av hyreslokal till bostadsrätt som såldes.

2016 Installation av ny fjärrvärmeväxlare och nytt styrsystem värmeanläggning.

2016 OVK-besiktning utfördes.

2017 Avjonisering vatten i värmesystemet.

2017 Filmning och spolning avloppsstammar fram till samtliga lägenheter.

2017 Åtgärdsplan för planerad renovering/underhåll avloppsstammar samtliga stammar lgh

2018 Kontroll och behovsutredning av avloppssystem i fastighetens källarplan.

Utfört underhåll 2019

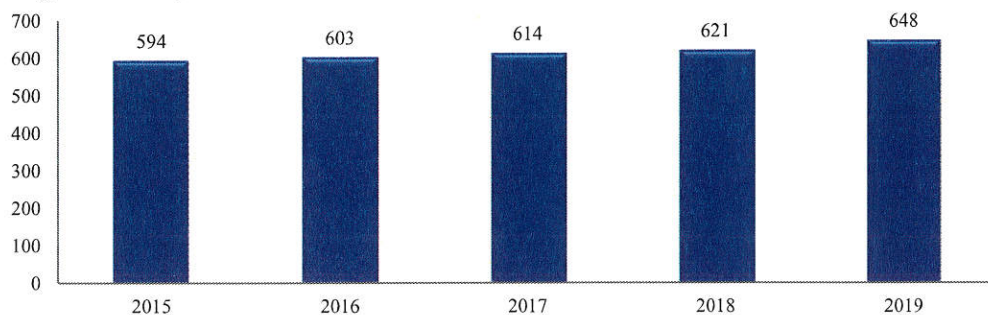
2019 byte/renovering av resterande avlopp i källarplan samt dess anslutning till kommunens avloppsnät i gatan.
2019 Etablerat ny, långsiktigt underhållsplan i samarbete med HSB Skåne.
2019 Planerad start för renovering/byte av fönster i hela fastigheten. Projekt innefattar åtgärder för bullerdämpning p g a den ökade trafiken på Kung Oskars väg.
2019 Avloppsstammar från några lägenheter har relinats med skumpmetod. Detta görs löpande vid varje tillfälle då lägenhetsägare renoverar badrum och kök.

Framtida underhåll

2020 Planerad start för renovering/byte av fönster i hela fastigheten. Projekt som görs i samarbete med Tyréns innefattar åtgärder för bullerdämpning p g a den ökade trafiken på Kung Oskars väg.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5% för 2020.



Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god och stabil.

Per bokslutsdagen 2019-12-31 var låneskulden 19.526.000 kr vilket motsvarar 4.293 kr/kvm.

Under 2019 har två av föreningens totalt tre fastighetslån omförhandlats och förlängts hos bef. långgivare. Resultatet blev, att föreningens snittränta i låneportföljen sjunkit till 1,21% och snittlöptiden är nu 5 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	73
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 286	3 145	3 117	3 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	492	507	-576	195
Eget kapital, tkr	32 082	31 590	31 083	29 359
Taxeringsvärde, tkr	82 826	74 709	74 709	74 709
-varav byggnad, tkr	39 130	38 257	38 257	38 257
Soliditet	61%	61%	60%	58%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	648	621	614	603
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 396	4 396	4 437	4 601
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	74	71	72	74
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	26%	26%	27%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 275 530	4 519 927	141 623	145 926	507 343	31 590 350
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				507 343	-507 343	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll			91 000	-91 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					491 897	491 897
Belopp vid årets utgång	26 275 530	4 519 927	232 623	562 270	491 897	32 082 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	653 270
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-91 000
Årets resultat	491 897
Summa till stämmans förfogande	1 054 167

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

1 054 167



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 285 987	3 144 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 400	51 767
Summa rörelseintäkter		3 287 387	3 196 502
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 781 133	-1 641 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 405	-83 349
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-66 706
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 326	-57 215
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-573 932	-523 561
Summa rörelsekostnader		-2 464 797	-2 372 611
Rörelseresultat		822 590	823 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		222	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 916	-316 810
Summa finansiella poster		-330 693	-316 548
Årets resultat		491 897	507 343

Handwritten signature

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 48 250 728 48 071 417

Pågående nyanläggningar

Not 10 200 667 21 375

Summa materiella anläggningstillgångar

48 451 395 48 092 792

Summa anläggningstillgångar

48 451 395 48 092 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 104 0

Kundfordringar

0 1 138

Aktuell skattefordran

Not 12 489 3 539

Övriga kortfristiga fordringar

32 212 21 082

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 35 417 22 418

Summa kortfristiga fordringar

69 222 48 177

Kassa och bank

Bank

Not 14 3 626 571 3 597 010

Summa kassa och bank

3 626 571 3 597 010

Summa omsättningstillgångar

3 695 793 3 645 187

Summa tillgångar

52 147 188 51 737 979

224

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 275 530	26 275 530
Upplåtelseavgifter	4 519 927	4 519 927
Fond för yttre underhåll	232 623	141 623
Summa bundet eget kapital	31 028 080	30 937 080

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	562 270	145 926
Årets resultat	491 897	507 343
Summa fritt eget kapital	1 054 167	653 270

Summa eget kapital

32 082 247	31 590 350
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 526 000	18 798 000
Summa långfristiga skulder		19 526 000	18 798 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	728 000
Leverantörsskulder		270 258	173 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 764	6 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	257 919	441 440
Summa kortfristiga skulder		538 941	1 349 629

Summa skulder

20 064 941	20 147 629
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

52 147 188	51 737 979
-------------------	-------------------

12/21



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	822 590	823 892
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	573 932	523 561
	1 396 522	1 347 453
Erhållen ränta	222	262
Erlagd ränta	-333 711	-316 134
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 063 034</u>	<u>1 031 580</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 045	-27 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-79 893	634 469
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>962 096</u>	<u>1 639 013</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-932 535	-753 454
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-932 535</u>	<u>-753 454</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-910 000</u>
Årets kassaflöde	29 561	-24 441
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 597 010	3 621 450
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 626 571	3 597 010
	<u>29 561</u>	<u>-24 441</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

PEL



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 878 764	2 757 819
	Hysesintäkt lokaler	218 067	192 133
	Årsavgift konsumtionsavgift el	121 020	121 020
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	54 648	54 648
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 488	19 115
		<u>3 285 987</u>	<u>3 144 735</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 400	51 767
		<u>1 400</u>	<u>51 767</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-398 975	-335 025
	El	-197 996	-183 114
	Uppvärmning	-446 406	-512 328
	Vatten	-110 040	-92 310
	Renhållning	-88 277	-90 653
	TV, bredband, iptelefoni	-110 905	-110 546
	Serviceavtal	-50 795	0
	Förvaltningskostnader	-252 970	-187 417
	Försäkringar	-35 920	-50 323
	Fastighetsskatt	-82 979	-79 929
	Övriga driftskostnader	-5 870	-135
		<u>-1 781 133</u>	<u>-1 641 780</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 338	-12 000
	Övriga förvaltningskostnader	-13 532	-11 808
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 544	-30 783
	Föreningsverksamhet	-544	-2 727
	Kontorsutrustning och -material	-5 988	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 936	-4 672
	Konsulter	-90	-13 875
	Förbrukningsinventarier	-2 000	0
	Stämma och styrelse	-14 434	-7 484
		<u>-79 405</u>	<u>-83 349</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-66 706
		<u>0</u>	<u>-66 706</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-23 250	-43 171
	Sociala avgifter	-7 076	-14 044
		<u>-30 326</u>	<u>-57 215</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-570 232	-523 561
	Inventarier	-3 700	0
		<u>-573 932</u>	<u>-523 561</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 488 109	27 756 030
	Årets investering byggnader	753 243	732 079
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 795 224	22 795 224
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 036 576	51 283 333
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 211 916	-2 688 355
	Årets avskrivningar byggnader	-570 232	-523 561
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 782 148	-3 211 916
	Utgående redovisat värde	48 254 428	48 071 417
	Redovisade värden byggnader	25 459 204	25 276 193
	Redovisade värden mark	22 795 224	22 795 224
	Taxeringsvärde	2019-12-31	2018-12-31
	Taxeringsvärden byggnad - bostäder	38 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 130 000	1 257 000
	Taxeringsvärden mark - bostäder	43 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärden mark - lokaler	696 000	452 000
	Summa taxeringsvärde	82 826 000	74 709 000
	Fastighetsbeteckning: Plantagelyckan 1 Byggnads- och värdeår: 1934		
Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	21 375	0
	Pågående arbeten fastigheter	179 292	21 375
	Utgående värde pågående nyanläggningar	200 667	21 375
	Pågående fönsterprojekt 2019		
Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	489	3 539
		489	3 539
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	23 972	8 430
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	0	13 988
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 445	0
		35 417	22 418
Not 14	Bank		
	Handelsbanken	1 227 614	596 853
	SEB	2 398 957	3 000 157
		3 626 571	3 597 010
Not 15	Skulder till kreditinstitut		

IEG



Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,27%	2026-10-28	6 940 000	0
SEB	1,19%	2024-12-28	4 586 000	0
SEB	1,18%	2023-01-28	8 000 000	0
			19 526 000	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,21%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			19 526 000	
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			23 000 000	23 000 000
Summa ställda säkerheter			23 000 000	23 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt		6 825
Övriga kortfristiga skulder	10 764	0
	10 764	6 825

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	0	6 922
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	84 833
Upplupna räntekostnader	8 954	11 749
Förutbetalda årsavgifter och hyror	248 965	240 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	97 783
	257 919	441 440

28/4 2020

Bengt Fernebrant

Henrik Persson

Michael Neppelberg

Tomas Tägil

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

BoRevisión i Sverige AB

14/5

BoRevisión i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevisión i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kung Oscar, org.nr. 716438-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kung Oscar 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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kung Oscar för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortloppande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund den 14/5 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Anders Widmalm
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

