

Årsredovisning

för

Brf Oskarslund

773200-0364

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Oskarslund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

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

Den totala boytan är 6 635 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

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

Antalet anställda

Claes Hedelund	Vicevärd
Anders Johansson	Vicevärd
Lars-Erik Hermansson	Vicevärd
Ann-Katrin Ågren	Lokalvårdare t.o.m 28/2 2020.
Sommai Kuenrum	Lokalvårdare fr. om 1 mars 2020.
Stig Aronsson	Fastighetsskötare

Verksamhet under året som gått

Sedvanligt underhåll har skett under året.

Dessutom har följande skett;

- Rörinfodring.
- Vattenskada.
- Målningsarbeten.
- Renovering staket och sandlådor.
- Mindre underhållsarbeten.
- Iordningsställande av lägenhet.
- Rep och underhåll har kostat 493 312 kr under 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tord Olsson	Ledamot	Ordförande
Anders Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Claes Hedelund	Ledamot	Kassör
Håkan Solberg	Ledamot	
Anita Halvarsson	Ledamot	
Marie Moberg	Suppleant	
Gunno Ivansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden samt höstmöte.

Arvode till styrelsen har utgått med 46 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Godkänd revisor har granskat räkenskaperna 2020.
Marta Andersson	Suppleant

Valberedning

Inga-Britt Skagerud
Christer Kinell
Ruben Ekström nyvalda under året.
Adam Modén " "

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020
SEB	0,49%	2023-02-28	2 520 000	
SEB	0,49%	2023-02-28	5 000 000	
SEB	0,67%	2024-02-28	5 282 000	
Amortering 2020				106 944 kr

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1965 och beskattas för 2020 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 429 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

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

Ekonomisk förvaltning

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 002	3 036	3 033	3 032
Resultat efter finansiella poster	146	412 467	323	233
Soliditet (%)	25,0	24,2	22,2	20,6
Balansomslutning tkr	17 804	17 760	17 495	17 308

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 000	2 521 968	702 722	412 146	4 304 836
stadgarna		412 146		-412 146	0
Årets resultat				146 200	146 200
Belopp vid årets utgång	668 000	2 934 114	702 722	146 200	4 451 036

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	702 722
årets vinst	146 200
	848 922

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 200
i ny räkning överföres	702 722
	848 922

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 001 559	3 029 252
Övriga rörelseintäkter		0	7 033
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 001 559	3 036 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 119 937	-1 756 308
Personalkostnader	4	-329 460	-345 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 000	-330 000
Summa rörelsekostnader		-2 779 397	-2 431 411
Rörelseresultat		222 162	604 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 971	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 933	-192 728
Summa finansiella poster		-75 962	-192 728
Resultat efter finansiella poster		146 200	412 146
Resultat före skatt		146 200	412 146
Årets resultat		146 200	412 146

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	14 160 165	14 405 165
Inventarier		165 015	220 015
Mijlöstation	7	263 667	293 667
Summa materiella anläggningstillgångar		14 588 847	14 918 847

Summa anläggningstillgångar

14 588 847 14 918 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 074	25 796
Övriga fordringar		9 685	9 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 963	93 187
Summa kortfristiga fordringar		122 722	128 668

Kassa och bank

Kassa och bank		3 092 255	2 712 673
Summa kassa och bank		3 092 255	2 712 673
Summa omsättningstillgångar		3 214 977	2 841 341

SUMMA TILLGÅNGAR

17 803 824 17 760 188

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

668 000

668 000

Fond för yttre underhåll

2 934 114

2 521 968

Summa bundet eget kapital

3 602 114

3 189 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

702 722

702 722

Årets resultat

146 200

412 146

Summa fritt eget kapital

848 922

1 114 868

Summa eget kapital

4 451 036

4 304 836

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

12 802 000

12 908 944

Summa långfristiga skulder

12 802 000

12 908 944

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

159 398

208 503

Skatteskulder

15 162

10 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

376 228

327 891

Summa kortfristiga skulder

550 788

546 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 803 824

17 760 188

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

146 200

412 146

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

330 000

330 000

Övrigt

5 148

-15 236

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

481 348

726 910

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 722

13 098

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 776

-664

Förändring av leverantörsskulder

-49 105

-15 980

Förändring av kortfristiga skulder

48 337

-46 738

Kassaflöde från den löpande verksamheten

486 526

676 626

Finansieringsverksamheten

Amortering

-106 944

-75 903

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-106 944

-75 903

Årets kassaflöde

379 582

600 723

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 712 673

2 611 951

Likvida medel vid årets slut

3 092 255

3 212 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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

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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-2 880 486	-2 904 979
Hysesintäkter p-platser	-121 073	-131 306
	-3 001 559	-3 036 285

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Rep och underhåll	493 312	145 553
El	83 564	95 208
Värme	594 147	653 016
Vatten och avlopp	200 947	197 000
Renhållning	99 741	132 804
Fastighetsförsäkring	72 324	71 012
Comhem	164 958	164 945
Trädgårdskostnader	26 920	6 402
Fastighetsavgift	141 471	117 127
Övriga driftskostnader	68 062	34 159
Telefon och porto	6 411	6 832
Förbrukningsmaterial	5 189	5 561
Revisionsarvode	10 000	7 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	98 170	96 815
Administrationskostnader	46 259	21 999
Snöröjning	8 462	0
	2 119 937	1 756 308

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	46 000	46 000
Löner inkl vicevärsarvode	220 142	227 687
Sociala kostnader	63 318	71 416
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	329 460	345 103

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 535 680	4 535 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 535 680	4 535 680
Ingående avskrivningar	-4 530 547	-4 530 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 530 547	-4 530 547
Utgående redovisat värde	5 133	5 133
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	72 800 000	72 800 000

Not 6 Ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Ingående avskrivningar	-1 088 750	-843 750
Årets avskrivningar	-245 000	-245 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 333 750	-1 088 750
Utgående redovisat värde	12 155 032	12 400 032
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 7 Miljöstation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	593 667	593 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 667	593 667
Ingående avskrivningar	-300 000	-270 000
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 000	-300 000
Utgående redovisat värde	263 667	293 667

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 065	30 489
Comhem	41 255	41 255
Vänerförvaltning AB	24 643	21 443
	94 963	93 187

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,49	2023-02-28	2 520 000
SEB	0,49	2023-02-28	5 000 000
SEB	0,67	2024-02-28	5 282 000
			12 802 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-108 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	10 000	20 000
Upplupna revisionsarvoden	6 792	6 792
Upplupna sociala avgifter	10 122	10 122
EL	10 743	12 500
Fjärrvärme	81 552	87 054
Övriga poster	620	620
Förskottsbetalda avgifter	256 399	190 803
	376 228	327 891

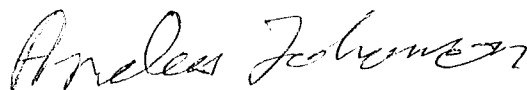
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 126 000	15 126 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	15 126 000	15 126 000

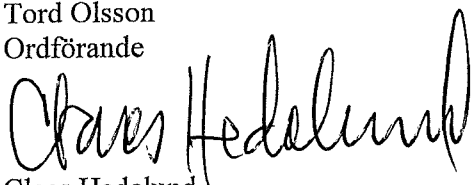
Karlstad den 21 april 2021



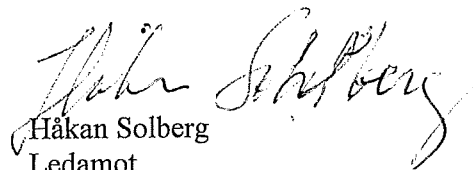
Tord Olsson
Ordförande



Anders Johansson
Vice ordförande



Claes Hedelund
Kassör



Håkan Solberg
Ledamot



Anita Halvarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oskarslund

Org.nr 773200-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oskarslund för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 eventuella 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 Brf Oskarslund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 20 maj 2021



Stefan Mott

Godkänd revisor