

Årsredovisning

för

Brf Oskarslund

773200-0364

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Oskarslund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 åtta överlåtelser skett.

Antalet anställda

Claes Hedelund	Vicevärd
Anders Johansson	Vicevärd
Sommai Kuenrum	Lokalvårdare
Stig Aronsson	Fastighetsskötare

Verksamhet under året som gått

Sedvanligt underhåll har skett under året.

Dessutom har följande skett;

- Rep motorvärmare.
- Spolningsarbeten.
- Värmepumpstork.
- Mur grill.
- Byte armatur entré.
- Inköp 3 st torktumlare.
- Mindre underhållsarbeten.
- Rep och underhåll har kostat 215 461 kr under 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021 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 2021.
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 2021-12-31	Amortering år 2021
SEB	0,59%	2023-02-28	2 520 000	
SEB	0,59%	2023-02-28	5 000 000	
SEB	0,67%	2024-02-28	5 174 000	
Amortering 2021	108 000 kr			108 000 kr

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1965 och beskattas för 2021 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 459 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)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	32 740	3 002	3 036	3 033
Resultat efter finansiella poster	624	146	412 467	323
Soliditet (%)	27,6	25,0	24,2	22,2
Balansomslutning tkr	18 389	17 804	17 760	17 495

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 000	2 934 114	702 722	146 200	4 451 036
Disposition av föregående års resultat:		146 200		-146 200	0
Årets resultat				623 884	623 884
Belopp vid årets utgång	668 000	3 080 314	702 722	623 884	5 074 920

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	702 722
årets vinst	623 884
	1 326 606

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	623 884
i ny räkning överföres	702 722
	1 326 606

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 010 964	3 001 559
Övriga rörelseintäkter		263 440	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 274 404	3 001 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 923 313	-2 119 937
Personalkostnader	4	-319 415	-329 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 000	-330 000
Summa rörelsekostnader		-2 572 728	-2 779 397
Rörelseresultat		701 676	222 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 792	-77 933
Summa finansiella poster		-77 792	-75 962
Resultat efter finansiella poster		623 884	146 200
Resultat före skatt		623 884	146 200
Årets resultat		623 884	146 200

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	13 915 165	14 160 165
Inventarier		110 015	165 015
Mjölstation	7	233 667	263 667
Summa materiella anläggningstillgångar		14 258 847	14 588 847

Summa anläggningstillgångar

14 258 847

14 588 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 785	18 074
Övriga fordringar		9 850	9 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 874	94 963
Summa kortfristiga fordringar		123 509	122 722

Kassa och bank

Kassa och bank		4 006 544	3 092 255
Summa kassa och bank		4 006 544	3 092 255
Summa omsättningstillgångar		4 130 053	3 214 977

SUMMA TILLGÅNGAR

18 388 900

17 803 824

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

668 000

668 000

Fond för yttre underhåll

3 080 314

2 934 114

Summa bundet eget kapital

3 748 314

3 602 114

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

702 722

702 722

Årets resultat

623 884

146 200

Summa fritt eget kapital

1 326 606

848 922

Summa eget kapital

5 074 920

4 451 036

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

12 694 000

12 802 000

Summa långfristiga skulder

12 694 000

12 802 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

193 164

159 398

Skatteskulder

15 162

15 162

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

411 654

376 228

Summa kortfristiga skulder

619 980

550 788

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 388 900

17 803 824

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	623 884	146 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	330 000	330 000
Övrigt	-165	5 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

953 719 481 348

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	289	7 722
Förändring av kortfristiga fordringar	-911	-1 776
Förändring av leverantörsskulder	33 767	-49 105
Förändring av kortfristiga skulder	35 425	48 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 022 289 486 526

Finansieringsverksamheten

Amortering	-108 000	-106 944
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-108 000 -106 944

Årets kassaflöde

914 289 379 582

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 092 255	2 712 673
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 006 544 3 092 255

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-2 885 389	-2 880 486
Hysesintäkter p-platser(/ersättning Länsförsäkring 237 522 kr/	-384 116	-121 073
Övriga intäkter	-4 900	
	-3 274 405	-3 001 559

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Rep och underhåll	215 461	493 312
El	141 166	83 564
Värme	679 485	594 147
Vatten och avlopp	206 436	200 947
Renhållning	102 110	99 741
Fastighetsförsäkring	74 415	72 324
Comhem	164 970	164 958
Trädgårdskostnader	6 125	26 920
Fastighetsavgift	144 441	141 471
Övriga driftskostnader	33 014	68 062
Telefon och porto	7 934	6 411
Förbrukningsmaterial	5 532	5 189
Revisionsarvode	10 625	10 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	98 938	98 170
Administrationskostnader	29 463	46 259
Snöröjning	3 198	8 462
	1 923 313	2 119 937

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	46 000	46 000
Löner inkl vicevärsarvode	220 400	220 142
Sociala kostnader	53 015	63 318
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	319 415	329 460

Not 5 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 488 782	13 488 782
Ingående avskrivningar	-1 333 750	-1 088 750
Årets avskrivningar	-245 000	-245 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 578 750	-1 333 750
Utgående redovisat värde	11 910 032	12 155 032
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 7 Miljöstation

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	593 667	593 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 667	593 667
Ingående avskrivningar	-330 000	-300 000
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 000	-330 000
Utgående redovisat värde	233 667	263 667

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 802	29 065
Tele 2	41 247	41 255
Vänerförvaltning AB	24 825	24 643
	95 874	94 963

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,59	2023-02-28	2 520 000
SEB	0,59	2023-02-28	5 000 000
SEB	0,67	2024-02-28	5 174 000
			12 694 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-108 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	10 000	10 000
Upplupna revisionsarvoden	6 792	6 792
Upplupna sociala avgifter	0	10 122
EL	34 059	10 743
Fjärrvärme	102 261	81 552
Övriga poster	890	620
Förskottsbetalda avgifter	257 651	256 399
	411 653	376 228

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 126 000	15 126 000
Ansvarsförbindelser		0
	15 126 000	15 126 000

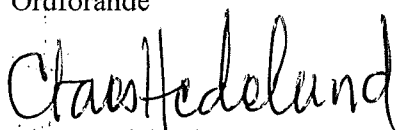
Karlstad 3/5-2022



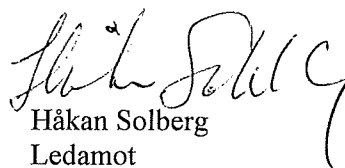
Tord Olsson
Ordförande



Anders Johansson
Vice ordförande



Claes Hedelund
Kassör



Håkan Solberg
Ledamot



Anita Halvarsson
Ledamot

Min-revisionsberättelse har lämnats 10/5-2022



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 2021.

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 2021-12-31 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, 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.

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 2021 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 10 maj 2022



Stefan Mott

Godkänd revisor