



# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Kung Oscar

Org nr 716438-8691



HSB - där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kung Oscar (716438-8691) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## 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 19 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

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1	10	394
2	11	748
3	10	909
4	7	875
5	4	570
6	5	946
	<b>47</b>	<b>4 442</b>
Lokaler, hyresrätt	2	127

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar första beslutet.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 6 november 2018. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar andra beslutet.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Michael Neppelberg	ordförande, vald för period 2017-2019
Tomas Tägil	vice ordförande, vald för period 2018-2020
Charlotte Nordén	sekreterare, vald för period 2017-2019
Göran Tärnhäll	kassör, vald för period 2018-2020
Henrik Persson	styrelseledamot, vald för period 2017-2019
Kristina Kalén	styrelsesuppleant, vald för period 2018-2019
Claes Virdeborn	styrelsesuppleant, vald för period 2018-2019
Elzbieta Brunnberg	styrelsesuppleant, vald för period 2018-2019

-Av föreningen vald internrevisor har varit Peter Nordensvärd.

-Av föreningen vald extern 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 Iréne Lejonhufvud med Ulla Neppelberg som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen 2018-01-01 - 2018-11-30	elavtal
Energi Försäljning Sverige Fr o m 2018-12-01	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Perspektiv/Svenska kraftnät inom Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Underhåll

Under 2018 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dagvattenbrunnar på innergården och på gatan togs bort samt anslöts till kommunen.
- Avloppsstammar från några lägenheter har relinats med s k strumpmetod. Detta görs löpande vid varje tillfälle då lägenhetsägare renoverar badrum och kök.

### 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 fjärrvärmväxlare 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.

### Framtida underhåll/renovering

- 2019 Planerat byte/renovering av resterande avlopp i källarplan samt dess anslutning till kommunens avloppsnät i gatan.
- 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 Etablering av ny, långsiktigt underhållsplan i samarbete med HSB Skåne.

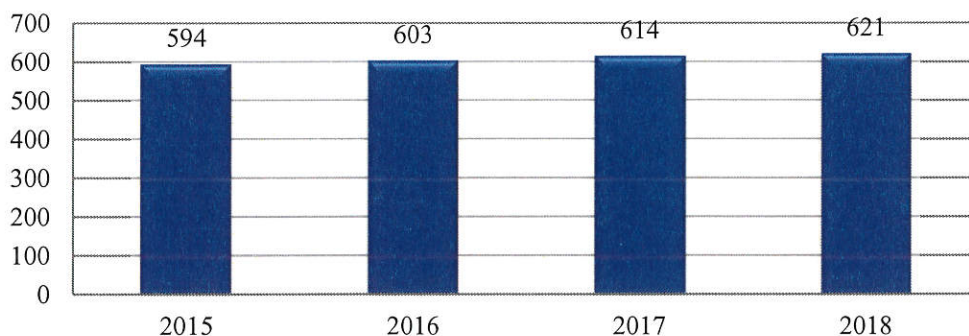
*PEL*

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 621 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 4 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 526 000 kr. Under året har föreningen amorterat 182 000 kr.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 145	3 117	3 067	3 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	-576	195	188
Eget kapital, tkr	31 590	31 083	29 359	30 429
Taxeringsvärde, tkr	74 709	74 709	74 709	58 834
-varav byggnad, tkr	38 257	38 257	38 257	33 347
Soliditet	61%	60%	58%	58%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	621	614	603	594
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 396	4 437	4 601	4 765
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	71	72	74	112
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	26%	27%	36%

En snittlägenhet på 95 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 417 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 95 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 900 kr/månad.

PEL

**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	1 732 480	-868 637	-576 294	31 083 006
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:			-1 574 151	1 574 151		
Balanseras i ny räkning				-576 294	576 294	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-66 706	66 706		0
Årets resultat					507 343	507 343
Belopp vid årets utgång	26 275 530	4 519 927	141 623	145 926	507 343	31 590 350

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	129 221
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	66 706
Årets resultat	507 343
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>653 270</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	653 270
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 144 735	3 117 005
Övriga rörelseintäkter	2	51 767	58 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 196 502</b>	<b>3 175 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 641 645	-1 430 666
Underhåll enligt plan		-66 706	-1 574 152
Övriga externa kostnader	4	-83 484	-87 683
Personalkostnader	5	-57 215	-58 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-523 561	-277 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 372 611</b>	<b>-3 428 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>823 892</b>	<b>-252 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		262	-4 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 810	-319 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 548</b>	<b>-323 810</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>507 343</b>	<b>-576 294</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>507 343</b>	<b>-576 294</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 071 417	47 862 899
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	21 375	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 092 792	47 862 899
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 092 792</b>	<b>47 862 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	60
Aktuell skattefordran		3 539	4 573
Övriga fordringar	8	21 082	637 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 418	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 177	642 591
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 597 010	3 000 000
<i>Summa kassa och bank</i>		3 597 010	3 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 645 187</b>	<b>3 642 591</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 737 979</b>	<b>51 505 490</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 795 457	30 795 457
Fond för yttre underhåll		141 623	1 732 480
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>30 937 080</b>	<b>32 527 937</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		145 926	-868 637
Årets resultat		507 343	-576 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>653 270</b>	<b>-1 444 931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 590 350</b>	<b>31 083 006</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 798 000	18 980 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 798 000</b>	<b>18 980 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	728 000	728 000
Leverantörsskulder		173 364	383 851
Övriga skulder	13	13 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	434 518	330 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 349 629</b>	<b>1 442 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 737 979</b>	<b>51 505 490</b>

PEA

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då detta är första gången föreningen upprättar årsredovisning enligt detta allmänna råd innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och inte räknat om jämförelsetalen. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter lokaler	192 133	212 174
Årsavgifter bostäder	2 757 819	2 729 067
Elintäkter	121 020	120 720
Intäkter pant, överlåtelse	19 115	0
Intäkter kabel-TV	54 648	55 044
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 144 735</b>	<b>3 117 005</b>
<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	51 767	58 912
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 767</b>	<b>58 912</b>

*RLA*

3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	335 025	99 171
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	5 015
Lokalvård, städning	72 480	54 729
Snöröjning	697	5 550
Hissbesiktning	0	4 291
El	183 114	203 741
Uppvärmning	512 328	553 210
Vatten, avlopp	92 310	91 738
Renhållning, sophämtning	90 653	82 936
Kabel-TV, internet	110 546	115 723
Fastighetsförsäkringspremier	50 323	16 936
Fastighetsskatt	79 929	78 895
Förvaltningsavtal	114 240	118 731
<b>Summa drift</b>	<b>1 641 645</b>	<b>1 430 666</b>

4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Transportmedel, transporter	0	286
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	2 727	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 672	5 064
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	13 875	1 354
Externt revisionsarvode	12 000	0
Kostnader pant, överlåtelser	30 783	0
Övriga förvaltningskostnader	19 292	30 180
Övriga externa tjänster	135	50 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>83 484</b>	<b>87 683</b>

5 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	43 171	44 500
Sociala avgifter	14 044	13 840
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>57 215</b>	<b>58 340</b>

6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2053

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 756 030	27 756 030
Anskaffningsvärde mark	22 795 224	22 795 224
Inköp	732 079	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 283 333</b>	<b>50 551 254</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 688 355	-2 410 795
Årets avskrivningar	-523 561	-277 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 211 916</b>	<b>-2 688 355</b>

#### Redovisat värde

**48 071 417**    **47 862 899**

#### Taxeringsvärde

**2018-12-31**    **2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 257 000	1 257 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	452 000	452 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>74 709 000</b>	<b>74 709 000</b>

Fastighetsbeteckning: Plantagelyckan 1

Byggnads- och värdeår: 1934

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

**7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** 2018-12-31 2017-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	21 375	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 375</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggning avser fönsterprojekt 2019

**8 Övriga fordringar** 2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto	21 082	16 508
Klientmedel hos SBC	0	415 751
Avräkning SBC förvaltare	0	205 699
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 082</b>	<b>637 958</b>

**9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald försäkring	8 430	0
Förutbetald internet	13 988	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>22 418</b>	<b>0</b>

**10 Kassa och bank** 2018-12-31 2017-12-31

SEB	3 000 157	3 000 000
Handelsbanken	596 853	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 597 010</b>	<b>3 000 000</b>

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

**12 Skulder till kreditinstitut** 2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	2,17%	2019-10-28	10 000	6 940 000	6 950 000
SEB	2,04%	2019-12-28	172 000	4 586 000	4 758 000
SEB	1,05%	2019-01-28	0	8 000 000	8 000 000
			<b>182 000</b>	<b>19 526 000</b>	<b>19 708 000</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**728 000  
**18 798 000 18 980 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,68%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 912 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

15 886 000

Tre av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

**13 Övriga kortfristiga skulder** 2018-12-31 2017-12-31

Övriga kortfristiga skulder	13 747	0
<b>Utgående värde</b>	<b>13 747</b>	<b>0</b>

PCC

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	0	44 300
Soc kostn på upplupna löner	0	13 840
Upplupen el	13 084	0
Upplupen värme	64 648	0
Upplupen sophämtning	7 101	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	240 153	205 699
Förutbetalda hyresintäkter	0	48 191
Upplupna räntekostnader	11 749	11 073
Övriga interimsskulder	97 783	7 530
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>434 518</b>	<b>330 633</b>

**15 Ställda säkerheter****2018-12-31 2017-12-31****Fastighetsinteckning**

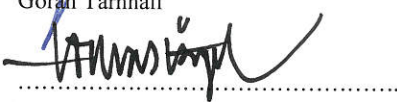
Uttagna pantbrev i fastighet	23 000 000	23 000 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

Lund 2019-04-08

ort och datum


  
 Michael Neppelberg



  
 Göran Tärnhäll


  
 Tomas Tägil


  
 Charlotte Nordén


  
 Henrik Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4-2019


  
 Peter Nordensvärd  
 Föreningsvald revisor


  
**Per-Erik Gillberg**  
 BoRevision i Sverige AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 2018 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknande föreningsvalda revisor från BoRevision AB är inte utsedd vid namn på föreningsstämman.

### 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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 10/14 2019

  
.....  
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Peter Nordensvärd  
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.





