

Årsredovisning

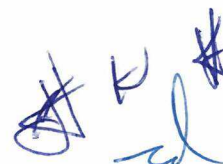
för

Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1

769632-4008

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lund kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 6 februari 2018 förvärvat fastigheten Raffinaderiet 4 i Lund kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 6 februari 2019.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 163 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 727 m² och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 256 m². Föreningen kommer att disponera över 88 parkeringsplatser varav alla i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas 3 st övernattningslägenheter som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i 1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Raffinaderiet 4 och 5. Gemensamhetsanläggning omfattar spillvattenledning samt avloppssystem.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende gång- och cykelväg upplåtet i fastigheten Raffinaderiet 3 och 5. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg, vägavlopp, vattenledning, ventilation, el-ledningar, trädsäckring och matarledning till förmån för fastigheten Raffinaderiet 3 och 5.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Elsapo AB	Kontor	ja	98	2022-05-01
S.B Agency				
CommunicationsAB	Kontor	ja	49	2023-04-30
Saleh Daabas	Barberarverksamhet	ja	74	2023-06-30

Föreningen blev under 2019 registrerad för frivillig moms i Kung Oskar 1. Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att äsättas värdeår 2020. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till 31 oktober 2021. För övrig fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med AB Lawes Fastighetsservice. Även detta avtal är giltigt till den 31 oktober 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 84 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tidigare tecknat avtal med JM AB avseende ekonomisk förvaltning men som överlätits till JM@Home per den 1 april 2019. JM@Home AB:s åtagande om att ansvar för den ekonomiska förvaltningen är giltigt till den 31 december 2021.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 februari 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 april 2019.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 684 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 42 557 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 250 000 000 kr per den 31 december 2019, varav utnyttjad del är 195 629 381 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	657 125 000	Insatser	303 363 000
		Upplåtelseavgifter	196 062 000
		Lån	157 700 000
	657 125 000		657 125 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten Avräkning skedde den 31 mars 2020.

Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde under februari 2020.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2019. Vid årets slut var 163 (59) bostadsrätter upplåtna. Under året har 18 (1) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 lägenheter upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	104
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	208
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	281

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under juni 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2019 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kjell Johannesson	Ledamot		
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Jakob Thylander	Ledamot		
Jörgen Jarleman	Ledamot		
Mikael Einarsson	Suppleant		
Charlotta Gard	Suppleant		
Emil Ekdahl Norling	Suppleant		
Bo Persson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 7 (3) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB

Ordinarie

Huvudansvarig Erik Andreas Mauritzson

Valberedning

Lennart Meijer

Sammankallande

Peter Ljungdahl

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2017.

Förändringar i eget kapital

Medlemsinsatser

Förskott och Inbetalda insatser

Belopp vid årets ingång	15 235 000
Ökning av medlemsinsatser	480 440 000
Belopp vid årets utgång	495 675 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1
769632-4008

6(10)

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

S
K
#

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2, 6	631 000 000	240 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		631 000 000	240 000 000
Summa anläggningstillgångar		631 000 000	240 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 242	0
Övriga fordringar	3	4 464 183	2 622 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 803	0
Summa kortfristiga fordringar		4 498 228	2 622 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		60 139 461	13 359 793
Summa kassa och bank		60 139 461	13 359 793
Summa omsättningstillgångar		64 637 689	15 982 787
SUMMA TILLGÅNGAR		695 637 689	255 982 787

C
Lund
#

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		495 675 000	15 235 000
Summa bundet eget kapital		495 675 000	15 235 000
Summa eget kapital		495 675 000	15 235 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 6	195 629 381	240 736 442
Övriga skulder	5	3 686 517	5 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 791	5 956
Summa kortfristiga skulder		199 962 689	240 747 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		695 637 689	255 982 787

C
K
al
#

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Not 2 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	240 000 000	0
Inköp	391 000 000	240 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	631 000 000	240 000 000
Utgående redovisat värde	631 000 000	240 000 000
Not 3 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Fordran entreprenör	4 446 894	2 622 994
Skattekontot	17 289	
Summa kortfristiga fordringar	4 464 183	2 622 994
Not 4 Byggnadskreditiv	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	250 000 000	250 000 000
Varav nyttjad del:	195 629 381	240 736 442
Not 5 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skulder Entreprenör	3 646 771	0
Moms	25 950	0
Skattekontot	0	128
Personalskatt och arbetsgivaravgifter	13 796	5 261
Summa övriga kortfristiga skulder	3 686 517	5 389
Not 6 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	157 700 000	157 700 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Lund *20200514*
Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1



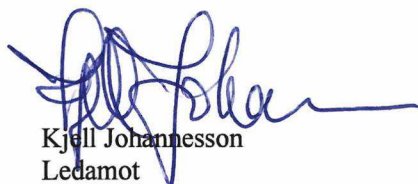
Elisabeth Dahlgren
Ordförande



Kim Hansson
Ledamot



Jakob Thylander
Ledamot



Kjell Johansson
Ledamot



Jörgen Jarleman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020/06/04*

Ernst & Young AB



Erik Andreas Mauritzson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1, 769632-4008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1 för år 2019, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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

Malmö den 4/6-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor