



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF OASEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oasen, 769614-4406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grytan 7. Under 2008 bebyggdes fastigheten med 2 st. bostadshus i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte. Övrigt som ingår i försäkringen är:

fullserviceavtal med Anticimex, hyresförlustförsäkring, maskinförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring byggnad, ansvarsförsäkring för styrelse och förmögenhetsbrott. Hus A, B och C samt 20 förråd ingår i försäkringen.

Bostäder och lokaler

Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1 673 kvm. Föreningen har 21 parkeringsplatser.

Styrelse

Kjell Bergström	Ordförande
Magnus Björk	Vice Ordförande
Charlotte Nilsson	Ledamot
Filip Eriksson	Ledamot
Madeleine Pettersson	Ledamot
Nina Astor	Suppleant
Tomas Wedin	Suppleant
Berndt Edoff	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte samt ett digitalt möte.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Ove Lommered och Linda Adler.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-28.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
SD fastighetservice AB
C-Sam/Telia
Styr- & regler ventilation AB
Svensk Styrteknik AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning
Kabel TV/Bredband & Telefon
Ventilation
Fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast mars 2020.

Fastighetslån

Under året har en extra avbetalning på ett lån skett. 500 Tkr har amorterats utöver plan.

Årets investeringar

Föreningen har under året påbörjat nybyggnation av förråd kombinerat med cykelplatser under tak. Målning av förråden består vilket kommer att färdigställas under 2021.

Årets utförda underhåll

Under året har hängrännor samt vissa stuprör bytts ut eller ersatts med en annan dimension. Avvattningsinvid gula husets hörn är ersatt och nergrävd mot en brunn. Plåtarbete under loftgångarna är genomgångna och förändrade där behov fanns. En hjärtstartare hyrs och är monterad i utrymme där alla boende har tillgång. Under året har föreningen även undersökt möjligheterna att iordningställa laddplatser för elbilar. Tre offerter togs in och styrelsen beslutade att inte gå vidare med detta just nu.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 25 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Inga större investeringar är planerade de närmaste åren.

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Puts & tätskikt, felaktig konstruktion	2021	100

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	23 492 000	825 000	1 268 166	796 677	429 375
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			153 000	-153 000	
Uttag ur yttre fond					
Balanseras i ny räkning				429 375	-429 375
Årets resultat					333 148
Vid årets utgång	23 492 000	825 000	1 421 166	1 073 052	333 148

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	1 571 770	1 572 493	1 569 081	1 572 373	1 569 621
Årets resultat	333 148	429 375	55 459	267 152	389 803
Soliditet %	65	64	63	63	62
Likviditet %	234	239	327	291	208
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,5	1,5	1,7	1,9
Räntekänslighet %	9,4	9,9	10,2	10,3	10,5
Årsavgift i kr/ kvm	894	894	894	894	894
Skuldsättning i kr/ kvm	8 435	8 850	9 115	9 232	9 348
Sparande i kr/ kvm	487	489	496	441	-
Energikostnad i kr/ kvm	81	87	89	89	-

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 166 617	1 375 602
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 571 770	1 572 493
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 223	1 418
Minskning av kortfristiga fordringar		4 033	4 259
Ökning av kortfristiga skulder		-	69 147
Summa årets flöde in		1 577 026	1 647 317
Pengar ut			
Driftskostnader		-416 958	-443 760
Övriga externa kostnader		-121 210	-75 784
Underhåll enligt plan		-70 693	-
Köp av anläggningstillgångar		-90 000	-656 128
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-220 303	-236 182
Minskning av kortfristiga skulder		-11 409	-
Amortering av lån		-694 448	-444 448
Summa årets flöde ut		-1 625 021	-1 856 302
Summa av kassaflödet		-47 995	-208 985
Likvida medel vid årets början		1 166 617	1 375 602
Likvida medel vid årets slut		1 118 622	1 166 617

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 073 052
Årets resultat	333 148
Summa	<u>1 406 200</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-70 693
Överföring till yttre fond	153 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 323 893</u>
	1 406 200

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 571 770	1 572 493
Summa rörelseintäkter		1 571 770	1 572 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-416 958	-443 760
Övriga externa kostnader	4	-121 210	-75 784
Underhåll enligt plan	5	-70 693	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 681	-388 810
Rörelseresultat		552 228	664 139
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 223	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 303	-236 182
Resultat efter finansiella poster		333 148	429 375
Årets resultat		333 148	429 375

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 314 556	40 725 237
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		90 000	-
		<u>40 404 556</u>	<u>40 725 237</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 404 556</u>	<u>40 725 237</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	5 938
Övriga fordringar		175	123
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 118 622	1 150 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>26 308</u>	<u>24 515</u>
		1 145 165	1 180 600
Kassa och bank	8	-	16 592
Summa omsättningstillgångar		<u>1 145 165</u>	<u>1 197 192</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 549 721</u>	<u>41 922 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 492 000	23 492 000
Fond för yttre underhåll		1 421 166	1 268 166
Upplåtelseavgifter		825 000	825 000
		<u>25 738 166</u>	<u>25 585 166</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 073 052	796 677
Årets resultat		333 148	429 375
		<u>1 406 200</u>	<u>1 226 052</u>
Summa eget kapital		<u>27 144 366</u>	<u>26 811 218</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 916 624	9 111 072
		<u>8 916 624</u>	<u>9 111 072</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 194 448	5 694 448
Leverantörsskulder		50 310	55 261
Skatteskulder		56 120	40 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	187 853	209 720
		<u>5 488 731</u>	<u>6 000 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 549 721</u>	<u>41 922 429</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 495 464	1 495 464
Hyrer, P-platser	73 200	72 980
Hyresbortfall	-2 040	-3 580
Övriga intäkter	5 146	7 629
Summa	1 571 770	1 572 493

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	15 452	15 616
Fastighetsskötsel	10 146	35 221
Försäkringar	24 511	33 808
Kabel-tv/ bredband	78 960	78 960
Kommunal fastighetsavgift	28 770	27 540
Löpande underhåll	49 242	5 721
Sophantering	26 063	27 256
Uppvärmning	120 722	129 270
Vatten och avlopp	46 232	90 368
Övrigt	16 860	-
Summa	416 958	443 760

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	55 288	52 509
Föreningsstämma/ styrelsemöte	150	-
Konsultarvoden	39 938	-
Kreditupplysningar	375	125
Kontorsmaterial och trycksaker	282	-
Pantförskrivningsavgifter	5 198	3 720
Postbefordran	1 590	1 500
Revisionsarvoden	13 000	12 000
Överlåtelseavgifter	3 548	3 489
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Övrigt	1 141	1 741
Summa	121 210	75 784

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hängrännor, stuprör och plåtar	70 693	-
Summa	70 693	-

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2127.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2008

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 774 385	25 118 257
Ingående anskaffningsvärden mark	18 000 000	18 000 000
Årets investering byggnader	-	656 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 774 385	43 774 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 049 148	-2 660 338
Årets avskrivningar	-410 681	-388 810
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 459 829	-3 049 148
Redovisat värde vid årets slut	40 314 556	40 725 237
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 094 000	4 094 000
Summa	22 694 000	22 694 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	26 308	24 515
Summa	26 308	24 515

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	-	15 592
Kassa	-	1 000
Summa	-	16 592

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,61	2021-08-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	1,82	2022-08-25	2 805 536	2 902 760
Swedbank Hypotek	1,37	2022-08-25	2 805 536	2 902 760
Swedbank Hypotek	1,19	2023-06-21	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	0,77	Rörligt	1 500 000	2 000 000
Summa			14 111 072	14 805 520

Nästa års amortering beräknas uppgå till	194 448
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 916 624

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	777 792
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 138 832

Ställda säkerheter

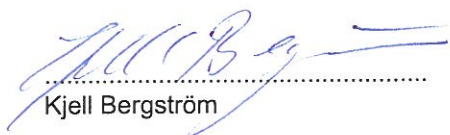
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 858 000	18 858 000
Summa	18 858 000	18 858 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

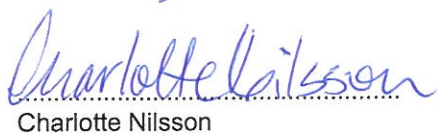
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	132 907	130 855
Upplupna räntekostnader	30 052	30 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 894	48 020
Summa	187 853	209 720

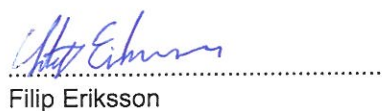
Underskrifter

Nykvarn den 15/4 2021


Kjell Bergström



Magnus Björk


Charlotte Nilsson


Filip Eriksson


Madeleine Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-23


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oasen, org.nr. 769614-4406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oasen 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oasen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/04 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Oasen

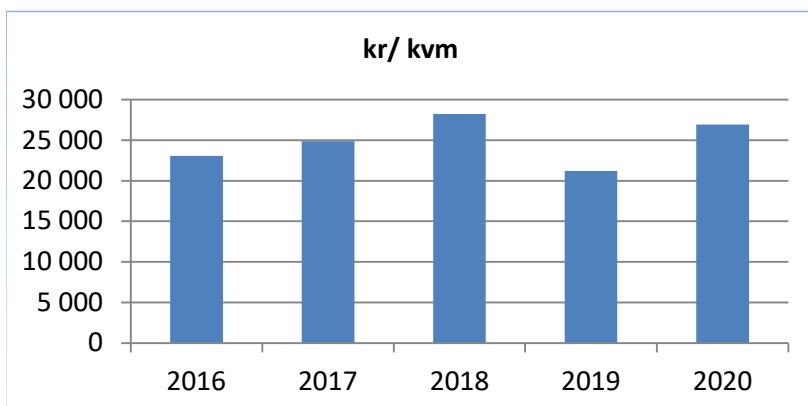
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Arbetsdag för att olja utvändiga trappor och loftgångar samt gemensam städning av gårdsytor hölls den 2a juni. Samtidigt var det gemensam fika för alla boende. Gemensam glöggkväll anordnades av festkommittén före jul.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

Fuktlagning, nya tak och byte av filter i samtliga lägenheters fläktsystem skedde 2018.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

