

Brf Oasen

Org. nr. 769617-6978

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Oasen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2007-11-06.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Vitlöken 1 i Örebro som byggdes under 2009. Fastigheten utgörs av två huskroppar i fyra våningar och totalt 52 lägenheter med adresserna Linfrögatan 3 och 5, Studievägen 33 och 35 samt Täppan 2 och 4.

Föreningens 52 lägenheter fördelar sig enligt följande:

5 st	2 rok	65 - 66 m ²
25 st	3 rok	77 - 81 m ²
12 st	4 rok	94 - 103 m ²
10 st	5 rok	116 - 131 m ²

Lägenhetsyta: 4 745 m²

Till varje lägenhet finns ett utvändigt förråd och carport om så önskas. Miljöhus/soputrymme finns på gården. Värme, varmvatten och kallvatten mäts individuellt och debiteras i efterskott efter avläsning och ingår inte i årsavgiften.

Föreningen har en gemensam, inglasad pool. Poolen är uppvärmd under den varma årstiden. Utanför poolhuset finns ett stort trädäck.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Garantibesiktning gjordes 2020-08-20.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Föreningen har avtal med HSB Mälardalarna för både ekonomisk och teknisk förvaltning. Föreningen har även köpt in tjänsten Förvaltare och systematiskt brandskyddsarbete rökluckor av HSB.

Avtal är tecknat med Kone Care för hissarna. Detta avtal löper på tre år. *Handwritten signature*

Brf Oasen

Org. nr. 769617-6978

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen är uppdaterad under året. Regelbunden rondering av fastigheten görs av HSB med rapport till styrelsen. Vid behov deltar även personer ur styrelsen. Samtliga kvarvarande garantiåtgärder med Kärnhem har avslutats.

- Upphandling av laddboxar till 52 bilplatser har påbörjats.
- Upphandling av individuell mätdebitering (IMD) för el via EcoGuard har påbörjats.
- Utredning av nytt system för porttelefoner har påbörjats.
- Årligt systematiskt brandskyddsarbete för rökluckor har gjorts av Utvägen AB i januari 2021.
- Årlig besiktning av personhissar har gjorts av Kone Care i maj 2021.
- Fjärrvärmeservice har gjorts av Eon två gånger årligen.
- Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatser har gjorts.
- Ytterdörrar ut mot gatan har oljats.
- Samtliga carportar och plank har målats.
- Egenkontroll för poolskötsel har uppdaterats.
- Årligt byte av filter till all ventilation har gjorts.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 750 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kr. Lånen har omförhandlats till fördelaktiga villkor och låga räntor.

Inför 2021 och 2022 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår till 597 kr/kvm. Värme. Kall- och varmvatten betalas från 2016-06-01 av bostadsrättshavarna efter avläsning vid varje månadsskifte, med 4 månaders eftersläpning, dvs. upplupen del avser sept-dec. Avgiften för carportarna förblir oförändrad.

Föreningsinformation: Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Information från styrelsen anslås på glasdörrarna mot innergården i trapphusen, delas ut i postfacken och/eller genom mail.

Föreningen har en hemsida: www.oasen.bostadsratterna.se

Föreningen har en e-postadress: styrelsen@brfoasen.com

Medlemsverksamhet:

- Poolgruppen har fungerat mycket bra under 2021 och gjort ett bra arbete med att följa den egenkontrollplan som finns för föreningens pool. Ingen störning av driften har noterats.
- Pool och undercentral med kemikalier har kontrollerats och godkänts av Miljöförvaltningen.
- Två gårdsstädningar anordnades av trädgårdsgruppen, en under våren och en under hösten.

Brf Oasen

Org. nr. 769617-6978

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls under 2021 i Brf Oasens trädgård.

Föreningen hade vid årets slut 76 (77) medlemmar. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Almgren	ordförande
Lennart Hardell	vice ordförande
Per Almkrantz	sekreterare
Krister Jönsson	kassör
Anette Östlund	ledamot
Emma Pennerborn	ledamot
Vicki Tervald	ledamot
Elisabeth Miles	suppleant
Camilla Andersen-Brandenburg	suppleant

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Extern revisor Åsa Axell med Heléne Majjgren som suppleant, båda BoRevision AB.

Valberedning har varit Carine Norström, Ulla Rylander och Maud Wallander.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 282	3 370	3 431	33 333	3 151
Resultat efter finansiella poster tkr	34	-46	8	209	-628
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	73%	72%	72%	71%	71%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	597	597	588	579	563
Bankskuld kr/m ²	6 691	6 965	7 134	7 310	7 367
Räntekostnader kr/m ²	47	66	82	94	126
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	32%	33%	34%	46%	47%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	39	34	45	34	34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 977 718	1 223 534	-2 038 542	-45 550
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-45 550	45 550
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-72 692	72 692	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		186 000	-186 000	
Årets resultat				33 809
Belopp vid årets slut	88 977 718	1 336 843	-2 197 401	33 809

Brf Oasen
Org. nr. 769617-6978

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 084 093
Disposition ur UH-fond	72 692
Avsatt till UH-fond	- 186 000
Årets resultat	<u>33 809</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 163 592

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 2 163 592
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 336 843 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -79 500 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-186 000	-162 000
Disposition underhållsfond	<u>72 692</u>	<u>409 811</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-113 309	247 811

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

-79 500 202 261 *AA*

Brf Oasen i Örebro

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 281 955	3 339 178
Ovriga rörelseintäkter		0	31 088
Summa rörelseintäkter		3 281 955	3 370 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 793 050	-1 862 526
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 675	-35 543
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-75 261	-76 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 119 574	-1 130 377
Summa rörelsekostnader		-3 026 560	-3 104 982
Rörelseresultat		255 395	265 285
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 586	-310 835
Summa finansiella poster		-221 586	-310 835
Årets resultat		33 809	-45 550

Brf Oasen i Örebro**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6 117 507 416 118 619 580

Inventarier, verktyg och installationer

Not 7 0 7 410

Summa materiella anläggningstillgångar

117 507 416 118 626 990

Summa anläggningstillgångar**117 507 416****118 626 990****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

38 4 888

Övriga kortfristiga fordringar

41 039 35 333

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 905 140 547

Summa kortfristiga fordringar

153 982 180 768

Kassa och bank

2 782 480 2 884 652

Summa omsättningstillgångar**2 936 462****3 065 420****SUMMA TILLGÅNGAR****120 443 878****121 692 410**

Brf Oasen i Örebro

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 977 718

88 977 718

Fond för yttre underhåll

1 336 843

1 223 534

Summa bundet eget kapital

90 314 561

90 201 252

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 197 401

-2 038 542

Årets resultat

33 809

-45 550

Summa ansamlad förlust

-2 163 592

-2 084 093

Summa eget kapital**88 150 968****88 117 159****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9

11 000 000

23 000 000

Summa långfristiga skulder

11 000 000

23 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

20 750 000

10 050 000

Leverantörsskulder

102 185

76 019

Skatteskuld

0

597

Övriga kortfristiga skulder

35 800

23 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

404 925

425 635

Summa kortfristiga skulder

21 292 910

10 575 251

Summa skulder

32 292 910

33 575 251

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**120 443 878****121 692 410**

Brf Oasen i Örebro**Kassaflödesanalys** **2021-12-31** **2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	33 809	-45 550
-----------------------------------	--------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 119 574	1 130 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 153 383	1 084 827

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 786	18 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 660	-70 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 197 828	1 032 867

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 300 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-800 000

Årets kassaflöde	-102 172	232 867
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 884 652	2 651 785
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 782 480	2 884 652
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Oasen i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en rak plan på 100 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1-4
Markanläggningar	10
Inventarier	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Kwe

Brf Oasen i Örebro

Noter		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 831 748	2 831 748
	Hyror	263 448	261 768
	Övriga avgifter	213 461	252 442
	Övriga intäkter	134	0
	Bruttoomsättning	<u>3 308 791</u>	<u>3 345 958</u>
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-376	-60
	Hyresbortfall	<u>-26 460</u>	<u>-6 720</u>
		3 281 955	3 339 178
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal, mm	375 931	366 863
	Reparationer	254 682	97 575
	El	131 326	127 747
	Uppvärmning	369 712	320 766
	Vatten	78 224	72 888
	Sophämtning	92 241	83 817
	Övriga avgifter	251 616	237 484
	Förvaltningskostnader	87 017	93 379
	Fastighetsavgift	75 867	38 480
	Övriga driftskostnader	3 744	13 716
	Planerat underhåll	72 692	409 811
		<u>1 793 050</u>	<u>1 862 526</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	1 496	3 319
	Porto och bankavgifter	0	7 001
	Juridiska avgifter	2 220	750
	Revisionskostnad	12 125	10 625
	Medlems- och styrelseaktiviteter	8 744	5 571
	Övriga kostnader	14 090	8 277
		<u>38 675</u>	<u>35 543</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 385	44 496
	Övriga arvoden	0	14 000
	Sociala kostnader	14 876	18 039
		<u>75 261</u>	<u>76 535</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Oasen i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	105 980 133	105 980 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 980 133	105 980 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 412 993	-7 303 269
Årets avskrivningar	-1 109 724	-1 109 724
Utgående avskrivningar	-9 522 717	-8 412 993
Bokfört värde	96 457 416	97 567 140
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 050 000	21 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 050 000	21 050 000
Bokfört värde	21 050 000	21 050 000
Summa byggnader och mark	117 507 416	118 617 140
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	72 969	72 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 969	72 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 529	-64 578
Årets avskrivningar	-2 440	-5 951
Utgående avskrivningar	-72 969	-70 529
Bokfört värde	0	2 440
Taxeringsvärde för Vitlöken 1 i Örebro. Värdeår 2009.		
Byggnad - bostäder hyreshus	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	65 000 000	65 000 000
Mark - bostäder hyreshus	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde totalt	100 000 000	100 000 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	181 083	181 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 083	181 083
Ingående avskrivningar	-173 673	-158 971
Årets avskrivningar	-7 410	-14 702
Utgående avskrivningar	-181 083	-173 673
Bokfört värde	0	7 410

Brf Oasen i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 8	Eget kapital		
	Medemsinsatser		
	Insatser		
	Underh.- fond		
	Balanserat resultat		
	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	88 977 718	1 223 534
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma		-2 038 542
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-45 550
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan	-72 692	72 692
	Årets resultat	186 000	-186 000
	Belopp vid årets slut	88 977 718	1 336 843
			-2 197 401
			33 809
			33 809
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788979319	0,78%
			2023-06-21
			11 000 000
			0
	Nordea Hypotek AB	39758202367	0,35%
			2022-02-17
			8 750 000
			300 000
	Nordea Hypotek AB	39788987621	0,75%
			2022-05-18
			12 000 000
			0
			31 750 000
			300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		11 000 000
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		30 250 000
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar		38 022 000
			38 022 000
	Summa ställda säkerheter		38 022 000
			38 022 000
Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		300 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)		20 450 000
			20 750 000
			300 000
			9 750 000
			10 050 000

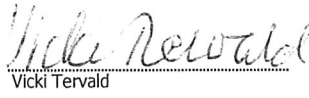
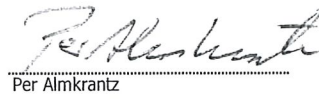
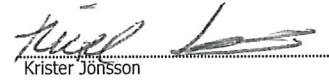
Brf Oasen i Örebro

Noter

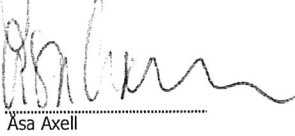
2021-12-31

2020-12-31

Örebro, 2022-03-25


Anette Ostlund
Vicki Tervald
Emma Pennerborn
Johan Almgren
Per Almkrantz
Krister Jönsson
Lennart Hardell

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-01


Åsa Axell

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oasen i Örebro, org.nr. 769617-6978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oasen i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 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. *Me*

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 i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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:

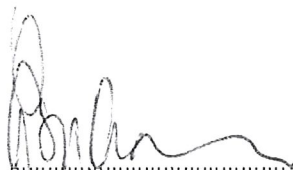
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

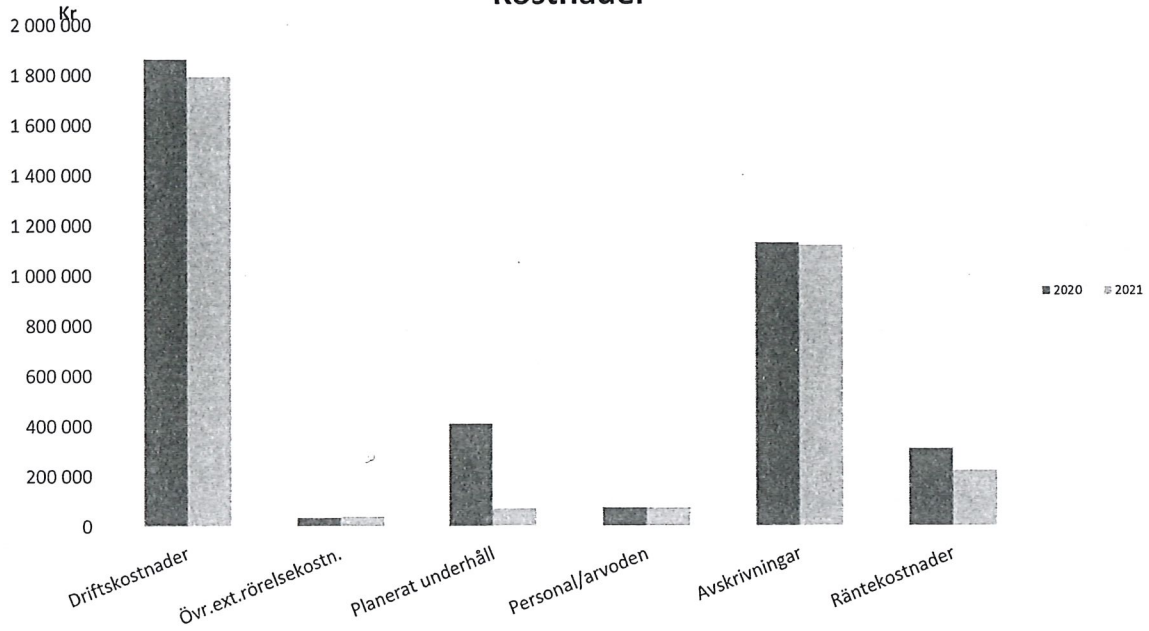
Örebro den 1 april 2022



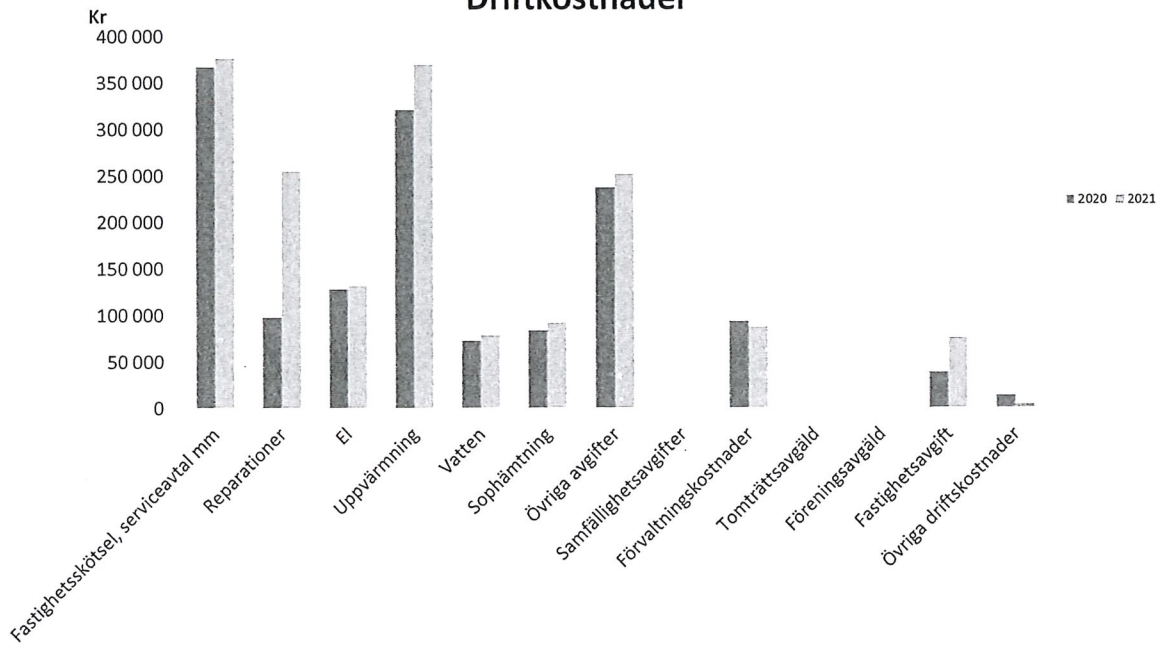
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Brf Oasen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Oasen i Örebro



258

KR/KVM

SPARANDE



6691

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



122

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT






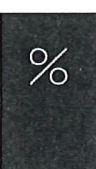
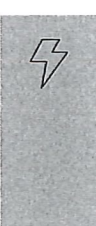

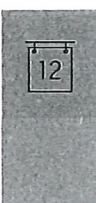
597

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 258 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Investeringsbehov kr/kvm</p>	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 <p>Skuldsättning 6691 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 11%</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 122 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Tomträtt Nej</p>	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 <p>Årsavgift 597 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

2022-03-15

Till samtliga medlemmar i BRF Oasen

Styrelsen vill härmed informera om två förslag som kommer att läggas fram på kommande årsstämma för omröstning.

Förslag nr 1 gäller införande av laddboxar för laddning av elbilar till samtliga carportar i föreningen (majoritetsbeslut)

Förslag nr 2 gäller införande av EcoGuard IMD EL för individuell mätning och debitering av elförbrukning (samtliga medlemmar måste rösta JA)

Laddboxar

Styrelsen har under hösten 2021 utvärderat tre offerter från olika leverantörer (Eviab Teknik, Wani El och HSB). Samtliga leverantörer har besökt oss på plats och vi har kunnat jämföra för- och nackdelar.

Efter utvärdering rekommenderar styrelsen att välja HSB:s lösning tillsammans med EcoGuard för debitering av elförbrukning.

HSB:s modell är GARO Laddbox Twin T2EV 7,4 kW (24 st dubbla uttag) samt Laddbox GLB T2EV 7,4 kW (4 st enkla uttag). Dessutom ingår lastbalansering för att inte överskrida max tillåten strömförbrukning samt nya motorvärmarruttag.

Totala kostnaden för elinstallation, montering och driftsättning av 52 st laddboxar blir ca 1,1 Mkr inkl. moms. Då ingår även nya motorvärmarruttag. Styrelsen har ansökt om och fått beviljat stadsbidrag från Naturvårdsverket på totalt ca 0,5 Mkr, vilket innebär att nettokostnaden för föreningen blir ca 0,6 Mkr.

Styrelsen rekommenderar att föreningen står för hela kostnaden för införande av 52 st laddboxar. Samtliga laddboxar kommer inledningsvis vara inaktiverade. När en medlem vill aktivera sin laddbox upprättar vi ett nytt kontrakt för carporten. Det kommer att bli en något högre fast månadskostnad för carporten samt kostnad för förbrukad el (pris/kWh). Dessa kostnader är ännu ej bestämda.

EcoGuard IMD EL

BRF Oasen använder idag EcoGuard för individuell mätning och debitering av vatten och fjärrvärme. Styrelsen ser nu möjligheter att vi kan effektivisera och minska våra kostnader för elförbrukningen genom att låta EcoGuard införa IMD EL (mer information om IMD EL visas på nästa sida). Dessutom kan vi använda EcoGuard även för debitering av kostnaden för elbilsladdning, vilket innebär att vi kommer använda samma leverantör för all mätning och debitering av vatten, fjärrvärme, el och laddboxar.

Observera att införande av IMD EL innebär att föreningen kommer ta över ansvaret för elabonnemang och elhandel till hela föreningen. Vi har då stora möjlighet att påverka våra elavtal och sänka kostnaderna för bl a nätavgifter.

Ett kostnadsexempel som baseras på en genomsnittlig årsförbrukning av 2500 kWh/lgh och år, visar att föreningen sparar ca 110,000 kr/år i minskade nätavgifter till föreningen. Kostnaden för att införa EcoGuard IMD El är ca 270,000 kr inkl. moms, vilket innebär att kostnaden kan avskrivas inom tre år.

Styrelsen rekommenderar att föreningen står för hela kostnaden för införande av EcoGuard IMD EL.

Vad är IMD EL?

Tillgång till el i våra lägenheter är en självklarhet.

IMD EL innebär istället för enskilda elabonnemang att föreningen istället agerar kollektivt och kan då påverka de fasta och rörliga avgifterna vi har för våra elinköp.

Så här funkar det idag

Varje lägenhet har ett individuellt elabonnemang hos nätägaren (E-on).

Sedan måste ni som lägenhetsinnehavare ha ett elavtal med något elhandelsbolag, för den el som lägenheten förbrukar, det kan vara E-on eller något annat bolag, som t ex Kundkraft, Skellefte kraft eller andra leverantörer.

Det innebär att ni får en faktura på abonnemanget och nätavgifter från Nätägaren, och en ifrån er valda elleverantör för förbrukad el (om ni har elavtal med E-on får ni båda på en och samma en faktura).

Så här funkar det med IMD EL

Föreningen tar kollektivt över ansvaret för elabonnemang och elhandel till hela föreningen.

Enkelt uttryckt, föreningen tar över alla lägenheters abonnemang från E-on, ersätter med ett gemensamt abonnemang till alla lägenheter som föreningen hanterar.

Föreningen förhandlar med en elleverantör och köper el till alla medlemmar kollektivt.

Elförbrukningen i lägenheten mäts precis som vanligt och föreningen får kostnaden för el till er lägenhet på er faktura som ni får av HSB varje månad i stället.

Varför IMD?

Med IMD EL kan föreningen genom ett kollektivt elabonnemang sänka kostnaderna för era elnätsavgifter och effektivt handla upp el till alla medlemmarna kollektivt.

Kort sagt, att långsiktigt erbjuda er som boende låga kostnader.

Kort sammanfattning av vad det betyder för er som boende

Alla har ni idag en abonnemangsavgift från E-on. Ett abonnemang är ett krav från nätägaren för att man ska kunna köpa el. Hur det ser ut och fungerar finner ni på länken nedan:

<https://www.eon.se/content/dam/eon-se/swe-documents/swe-prislista-lag-syd-220101.pdf>

Ni har även ett elavtal för att köpa el, har ni E-on finns priser och villkor att hitta här:

<https://www.eon.se/el/elpriser/aktuella>

Har ni elavtal med annan leverantör får ni titta på er faktura från er elleverantör för att se vad det innehåller.

Vid övergång till IMD, upphör alla lägenhetens abonnemang på föreningens begäran. Föreningen tar över ansvaret för abonnemang med nätägaren.

Alla elavtal tecknade av er boende upphör i och med det, då abonnemanget som avtalet berör upphör... det blir som en avflyttning.

I stället kommer ni nu att få elkostnaden på er lägenhets avgiftsavi. Den kommer som en post på avin var månad för den el ni använt i er lägenhet, på samma sätt som ni nu får kostnad för vatten och fjärrvärme.

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

