



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Oasen i Örebro

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Oasen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 och uppdaterades senast 2022-10-25.

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 <sup>2</sup>
25 st	3 rok	77 - 81 m <sup>2</sup>
12 st	4 rok	94 - 103 m <sup>2</sup>
10 st	5 rok	116 - 131 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 4 745 m<sup>2</sup>

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.

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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling och installation av laddboxar till 52 bilplatser är genomförd. Beslut om denna stora investering togs på årsstämman 2022. Investeringen genomfördes efter beviljad ansökan till Naturvårdsverket för teckning av 50% av kostnaden. Bidraget betalas ut under 2023.

Upphandling och installation av individuell mätdebitering (IMD) för el-energi via EcoGuard är genomförd. Även denna investering beslutades på årsstämman 2022. Det innebar att samtliga medlemmars individuella el-avtal upphörde och föreningen hanterar ett gemensamt el-avtal. Individuella mätningen påbörjades 25 oktober 2022.

Kostnaden för installation av elbilsladdare, motorvärmarruttag och IMD (individuell mätning och debitering) har uppgått till 846 500 kr inklusive bidrag och momsavdrag.

Poolen har under året haft läckage vilket lett till ökad användning av kemikalier och vattenförbrukning. Detta föranledde till stängning av poolen under en kort period i juli. Läckaget är åtgärdat.

Målning av delar av fasad och oljning av dörrar genomfördes av Veteranpoolen i juni 2022.

Utöver dessa händelser så har även följande genomförts under året:

- Regelbunden rondering av fastigheten görs av HSB med rapport till styrelsen. Vid behov deltar även personer ur styrelsen.
- Systematiskt brandskyddsarbete för rökluckor samt brandrond har genomförts av Utvägen AB.
- OVK genomförd i maj 2022.
- Årlig besiktning av personhissar har gjorts av Kone Care i maj 2022.
- Fjärrvärmeservice har gjorts av Eon två gånger under året
- Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatser har gjorts.
- Egenkontroll för poolskötsel har uppdaterats.
- Pool och undercentral med kemikalier har kontrollerats och godkänts av Miljöförvaltningen.
- Årligt byte av filter till all ventilation är genomförd.

*Ekonomi:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 950 000 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr.

Inför år 2022 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna för bostäder oförändrade. Årsavgifterna uppgår till 597 kr/kvm. Årsavgifterna för bostäder höjdes med 3 % fr o m 2023-04-01. Värme, kall- och varmvatten har justerats under året. Från 2022-10-25 debiteras även el-energi efter avläsning vid varje månadsskifte med 4 månaders eftersläpning. Avgiften för carportarna förblir oförändrad under 2023. Dock utgår en engångsavgift på 300 kr samt en extra avgift på 100kr per månad om medlem vill aktivera sin laddbox i carporten.

*Föreningsinformation:* Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet

*Bostadsrättsföreningen* . Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Information från styrelsen skickas i första hand via epost. Information kan även anslås på glasdörrarna mot innergården i trapphusen eller delas ut i postfacken.

Föreningen har en hemsida: [www.oasen.bostadsraterna.se](http://www.oasen.bostadsraterna.se)

Föreningen har en e-postadress: [styrelsen@brfoasen.com](mailto:styrelsen@brfoasen.com)



## Medlemsverksamhet:

- Poolgruppen har fungerat mycket bra under 2022 och gjort ett bra arbete med att följa den egenkontrollplan som finns för föreningens pool.
- Två gårdsstädningar anordnades av trädgårdsgruppen, en under våren och en under hösten.
- Trivselgruppen har anordnat två aktiviteter under året

**MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls under 2022 i Sörbykyrkans samlingsal.

Föreningen hade vid årets slut 77 (76) medlemmar. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Almgren	ordförande
Lennart Hardell	vice ordförande
Elisabeth Miles	sekreterare
Per Almkrantz	kassör
Robin Andersson	ledamot
Emma Pennerborn	ledamot
Vicki Tervald	ledamot
Christin Nordberg	suppleant
Camilla Andersen-Brandenburg	suppleant
Caroline Lagerblad	suppleant

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

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

Valberedning har varit Maud Wallander (sammanställande), Susanne Andersson och Ludwig Loh.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	3 329	3 282	3 370	3 431	33 333
Resultat efter finansiella poster tkr	-340	34	-46	8	209
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	74%	73%	72%	72%	71%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	597	597	597	588	579
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 523	6 691	6 965	7 134	7 310
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	87	47	66	82	94
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	32%	33%	34%	46%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	39	39	34	45	34

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 977 718	1 336 843	-2 197 401	33 809
Omföring av årets resultat enl årsstämma			33 809	-33 809
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-172 231	172 231	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		186 412	-186 412	
Årets resultat				-339 771
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>88 977 718</b>	<b>1 351 024</b>	<b>-2 177 773</b>	<b>-339 771</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Ansamlad förlust	-2 163 592
Disposition ur UH-fond	172 231
Avsatt till UH-fond	-186 412
Årets resultat	<u>-339 771</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-2 517 545

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-2 517 545
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 351 024 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -353 952 kr.

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

**Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

	2022	2021
Avsättning underhållsfond	-186 412	-186 000
Disposition underhållsfond	172 231	72 692
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-14 181	-113 308

**Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**

**-353 952      -79 499**

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 329 236	3 281 955
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	78 660	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 407 896</b>	<b>3 281 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 002 689	-1 793 050
Övriga externa kostnader		-38 642	-38 675
Personalkostnader och arvoden		-98 367	-75 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 374	-1 119 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 334 071</b>	<b>-3 026 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73 825</b>	<b>255 395</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 596	-221 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-413 596</b>	<b>-221 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-339 771</b>	<b>33 809</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	117 159 542	117 507 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>117 159 542</u>	<u>117 507 416</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>117 159 542</u></b>	<b><u>117 507 416</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 825	38
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	308 991	41 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	530 558	112 905
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>851 374</u>	<u>153 982</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 439 233</u>	<u>2 782 480</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 290 607</u></b>	<b><u>2 936 462</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>119 450 149</u></b>	<b><u>120 443 878</u></b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 977 718	88 977 718
Fond för yttre underhåll		1 351 024	1 336 843
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>90 328 742</u>	<u>90 314 561</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 177 773	-2 197 401
Årets resultat		-339 771	33 809
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 517 545</u>	<u>-2 163 592</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>87 811 197</u></b>	<b><u>88 150 968</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	11 500 000	11 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 500 000</u>	<u>11 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 450 000	20 750 000
Leverantörsskulder		125 417	102 185
Skatteskuld		3 088	0
Övriga kortfristiga skulder		41 470	35 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 977	404 925
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>20 138 952</u>	<u>21 292 910</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>31 638 952</u>	<u>32 292 910</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>119 450 149</u></b>	<b><u>120 443 878</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-339 771	33 809
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 194 374	1 119 574
Kassaflöde från löpande verksamhet	854 603	1 153 383
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-697 392	26 786
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	146 042	17 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	303 253	1 197 828
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	-846 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-846 500	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-800 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-1 300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 343 247</b>	<b>-102 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 782 481</b>	<b>2 884 652</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 439 234</b>	<b>2 782 481</b>

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

## 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
Tillkommande utgifter/installationer	10
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. Underhållsplanen är på 10 år.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 831 748	2 831 748
Hyror	262 188	263 448
Övriga avgifter	266 014	213 461
Övriga intäkter	462	134
Bruttoomsättning	<u>3 360 412</u>	<u>3 308 791</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-900	-376
Hyresbortfall	-30 276	-26 460
	<b><u>3 329 236</u></b>	<b><u>3 281 955</u></b>
<b>Not 3    Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	78 660	0
	<b><u>78 660</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 4    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	535 913	375 931
Reparationer	154 034	254 682
El	168 791	131 326
Uppvärmning	359 917	369 712
Vatten	99 176	78 224
Sophämtning	104 604	92 241
Övriga avgifter	246 115	251 616
Förvaltningskostnader	82 918	87 017
Fastighetsavgift	78 988	75 867
Övriga driftskostnader	0	3 744
Planerat underhåll	172 232	72 692
	<b><u>2 002 689</u></b>	<b><u>1 793 050</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	105 980 133	105 980 133
Årets investeringar (IMD-installation)	246 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 226 133	105 980 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 522 717	-8 412 993
Årets avskrivningar	-1 134 324	-1 109 724
Utgående avskrivningar	-10 657 041	-9 522 717
<b>Bokfört värde</b>	<b>95 569 092</b>	<b>96 457 416</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 050 000	21 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 050 000	21 050 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 050 000</b>	<b>21 050 000</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	72 969	72 969
Årets investeringar	600 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 469	72 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 969	-70 529
Årets avskrivningar	-60 050	-2 440
Utgående avskrivningar	-133 019	-72 969
<b>Bokfört värde</b>	<b>540 450</b>	<b>0</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>117 159 542</b>	<b>117 507 416</b>
Taxeringsvärde för Vitlöken 1 i Örebro. Värdeår 2009.		
Byggnad - bostäder hyreshus	87 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	87 000 000	65 000 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde totalt	124 000 000	100 000 000
<b>Not 6 Inventarier verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	181 083	181 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 083	181 083
Ingående avskrivningar	-181 083	-173 673
Årets avskrivningar	0	-7 410
Utgående avskrivningar	-181 083	-181 083
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		47 991	41 007		
Skattefordran		0	32		
Momsfordran		261 000	0		
		<b>308 991</b>	<b>41 039</b>		
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 558	112 905		
Bidrag laddstoplar		399 000	0		
		<b>530 558</b>	<b>112 905</b>		
<b>Not 9 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	88 977 718	1 336 843	-2 197 401	33 809	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			33 809	-33 809	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-172 231	172 231		
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		186 412	-186 412		
Årets resultat				-339 771	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>88 977 718</b>	<b>1 351 024</b>	<b>-2 177 773</b>	<b>-339 771</b>	
<b>Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758267515	2,76%	2025-05-21	11 500 000	0
Nordea Hypotek AB	39758267442	2,63%	2023-02-17	8 450 000	300 000
Nordea Hypotek AB	39788979319	0,78%	2023-06-21	11 000 000	0
				30 950 000	300 000
				<b>11 500 000</b>	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					
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					29 450 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				38 022 000	38 022 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>38 022 000</b>	<b>38 022 000</b>
<b>Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	300 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 150 000	20 450 000
				<b>19 450 000</b>	<b>20 750 000</b>

**Noter**

---

Örebro, 2023-

Digitalt signerad av

.....  
Johan Almgren

.....  
Per Almkrantz

.....  
Lennart Hardell

.....  
Emma Pennerborn

.....  
Robin Andersson

.....  
Elisabeth Miles

.....  
Vicki Tervald

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

.....  
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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 uppger, 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 revisionssed 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 i Örebro för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Oasen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN ALMGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 21:39:48



**VICKI TERVALD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:26:15



**KARIN ELISABETH MILES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:57:53



**PER ALMKRANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:58:23



**ROBIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 19:24:34



**EMMA PENNERBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:38:07



**LENNART HARDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 21:19:08



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:16:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

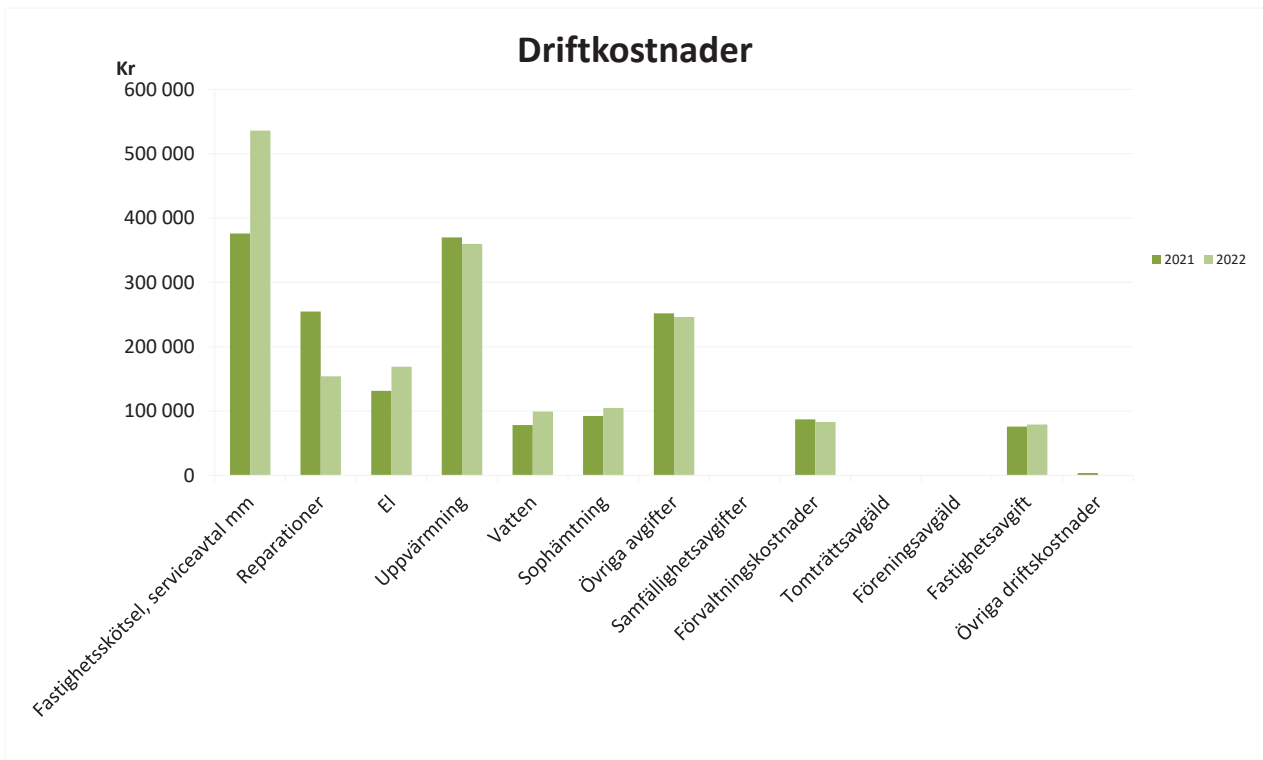
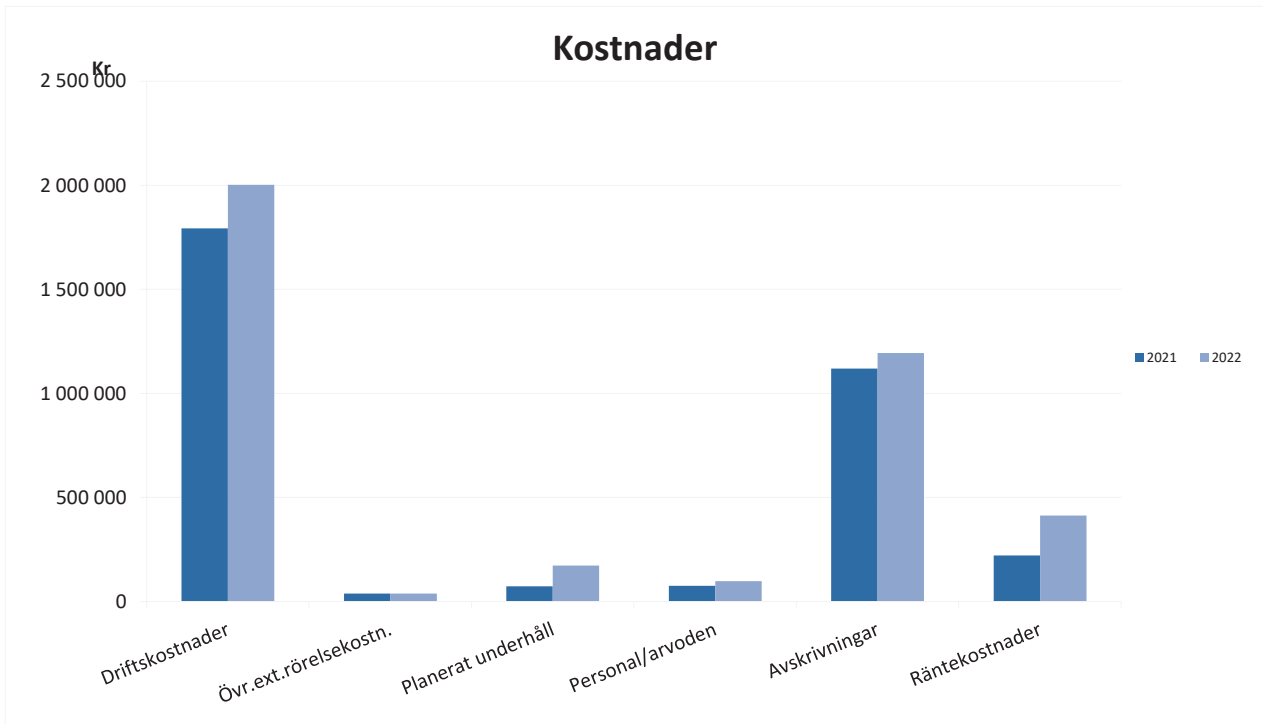
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Oasen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:17:38







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Oasen i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 216 kr/kvm	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
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	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.
	<b>Skuldsättning</b> 6523 kr/kvm	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
	<b>Räntekänslighet</b>  11%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  132 kr/kvm	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	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
	<b>Årsavgift</b> 597 kr/kvm	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.



# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.