



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Oasen i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Oasen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769617-6978 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitlöken 1	2007-11-06	2009

Totalt 1 objekt

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

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.

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4745
52	garageplatser	0
Totalt 104 objekt		4745

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 25 st 3 rok, 12 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Almgren	Ordförande
Susanne Andersson	Ledamot
Per Almkrantz	Ledamot
Camilla Andersen-Brandenburg	Ledamot
Elisabeth Miles	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Caroline Lagerblad	Ledamot
Branka Hadjar	Suppleant
Susanne Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisor har varit Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Vicki Tervald (sammanställande), Lennart Hardell och Emma Pennerborn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Värme, el, kall- och varmvatten betalas av bostadsrättshavarna efter avläsning vid varje månadsskifte.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	117	216	258	315	254
Skuldsättning, kr/kvm	6 459	6 523	6 691	6 965	7 134
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 459	6 523	6 691	6 965	7 134
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	170	132	122	110	128
Årsavgifter, kr/kvm	718	653	642	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	93	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	774	718	692	710	723
Nettoomsättning, tkr	3 653	3 329	3 282	3 339	3 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-960	-340	34	-46	8
Soliditet, %	73	74	73	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att två lån har satts om och fått högre ränta under året och på grund av att större underhållsåtgärder har utförts under året. Ränteökningen kommer att finansieras genom höjning av årsavgiften. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 977 718	0	0	88 977 718
Underhållsfond, kr	1 351 024	0	179 508	1 530 532
S:a bundet eget kapital, kr	90 328 742	0	179 508	90 508 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 177 773	-339 771	-179 508	-2 697 053
Årets resultat, kr	-339 771	339 771	-960 304	-960 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 517 544	0	-1 139 812	-3 657 357
S:a eget kapital, kr	87 811 198	0	-960 304	86 850 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skett med 321 492 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 517 545
Årets resultat, kr	-960 304
Reservation till underhållsfond, kr	-501 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	321 492
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 657 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 657 357
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 653 483	3 329 236
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	19 280	78 660
Summa rörelseintäkter		3 672 763	3 407 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 401 992	-2 002 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 241	-38 642
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 840	-98 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 419	-1 194 374
Summa rörelsekostnader		-3 710 492	-3 334 071
Rörelseresultat		-37 729	73 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 820	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-960 395	-413 596
Summa finansiella poster		-922 575	-413 596
Årets resultat		-960 304	-339 771

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 115 965 123	117 159 542
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8 0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>115 965 123</u>	<u>117 159 542</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>115 965 123</u>	<u>117 159 542</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	11 825
Övriga kortfristiga fordringar	314 063	308 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>181 920</u>	<u>530 558</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	495 983	851 374
<i>Kassa och bank</i>	<u>2 112 637</u>	<u>1 439 233</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 608 620</u>	<u>2 290 607</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>118 573 743</u>	<u>119 450 149</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 977 718	88 977 718
Fond för yttre underhåll		1 530 532	1 351 024
<i>Summa bundet eget kapital</i>		90 508 250	90 328 742
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 697 053	-2 177 773
Årets resultat		-960 304	-339 771
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-3 657 357	-2 517 545
Summa eget kapital		86 850 893	87 811 197
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	11 500 000	11 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 500 000	11 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 150 000	19 450 000
Leverantörsskulder		242 778	125 417
Skatteskuld		6 728	3 088
Övriga kortfristiga skulder		61 429	41 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		761 915	518 977
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		20 222 850	20 138 952
Summa skulder		31 722 850	31 638 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 573 743	119 450 149

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-960 304	-339 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 194 419</u>	<u>1 194 374</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	234 115	854 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	355 391	-697 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>383 898</u>	<u>146 042</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	973 405	303 253
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-846 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-846 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-300 000</u>	<u>-800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-800 000
Årets kassaflöde	673 405	-1 343 247
Likvida medel vid årets början	1 439 233	2 782 481
Likvida medel vid årets slut	2 112 637	1 439 233

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	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.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 895 459	2 831 748
Hyror	269 788	262 188
Övriga avgifter	511 024	266 014
Övriga intäkter	0	462
Bruttoomsättning	<u>3 676 271</u>	<u>3 360 412</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-900
Hyesbortfall	-22 788	-30 276
	<u>3 653 483</u>	<u>3 329 236</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	78 660
Övriga intäkter	19 280	0
	<u>19 280</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	470 441	535 913
Reparationer	226 554	154 034
El	313 803	168 791
Uppvärmning	412 075	359 917
Vatten	79 283	99 176
Sophämtning	112 935	104 604
Övriga avgifter	258 777	246 115
Förvaltningskostnader	100 805	82 918
Fastighetsavgift	82 628	78 988
Övriga driftskostnader	23 200	0
Planerat underhåll	321 492	172 232
	<u>2 401 992</u>	<u>2 002 689</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	193	0
Juridiska avgifter	600	150
Revisionskostnad	16 625	11 750
Medlems- och styrelseaktiviteter	7 703	12 782
Övriga kostnader	6 120	13 960
	<u>31 241</u>	<u>38 642</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 035	78 990
Sociala kostnader	19 805	19 377
	<u>82 840</u>	<u>98 367</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	106 226 133	105 980 133
Årets investeringar (IMD-installation)	0	246 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 226 133	106 226 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 657 041	-9 522 717
Årets avskrivningar	-1 134 369	-1 134 324
Utgående avskrivningar	-11 791 410	-10 657 041
Bokfört värde	94 434 723	95 569 092
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
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	673 469	72 969
Årets investeringar	0	600 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 469	673 469
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 019	-72 969
Årets avskrivningar	-60 050	-60 050
Utgående avskrivningar	-193 069	-133 019
Bokfört värde	480 400	540 450
Summa byggnader och mark	115 965 123	117 159 542
Taxeringsvärde för Vitlöken 1 i Örebro. Värdeår 2009.		
Byggnad - bostäder hyreshus	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	124 000 000	124 000 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	181 083	181 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 083	181 083
Ingående avskrivningar	-181 083	-181 083
Utgående avskrivningar	-181 083	-181 083
Bokfört värde	0	0

Noter		2023-12-31		2022-12-31	
Not 9	Eget kapital				
		Medlemsinsatser			
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	88 977 718	1 351 024	-2 177 773	-339 771
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-339 771	339 771
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-321 492	321 492	
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		501 000	-501 000	
	Årets resultat				-960 304
	Belopp vid årets slut	88 977 718	1 530 532	-2 697 053	-960 304
Not 10	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
	Nordea Hypotek	39758267515	2,76%	2025-05-21	11 500 000
	Nordea Hypotek	39758349260	4,62%	2024-05-27	8 150 000
	Nordea Hypotek	39758343807	4,56%	2024-06-24	11 000 000
					30 650 000
					Nästa års amortering
					0
					300 000
					0
					300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 500 000	
	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				29 150 000
	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 11	Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			300 000	300 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			18 850 000	19 150 000
				19 150 000	19 450 000

Örebro, 2024-

Digitalt signerad av

.....
Susanne Andersson

.....
Camilla Andersen-Brandenburg

.....
Caroline Lagerblad

.....
Johan Almgren

.....
Elisabeth Miles

.....
Per Almkrantz

.....
Robin Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
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 2023.

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 2023 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.

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.

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 min 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 andra informationen 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 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 revisions sed 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Oasen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 17:33:18



SUSANNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:53:33



CAROLINE LAGERBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:03:11



KARIN ELISABETH MILES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 15:59:18



PER ALMKRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:37:00



ROBIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:58:34



**CAMILLA ANDERSEN-
BRANDENBORG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:49:42



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:28:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

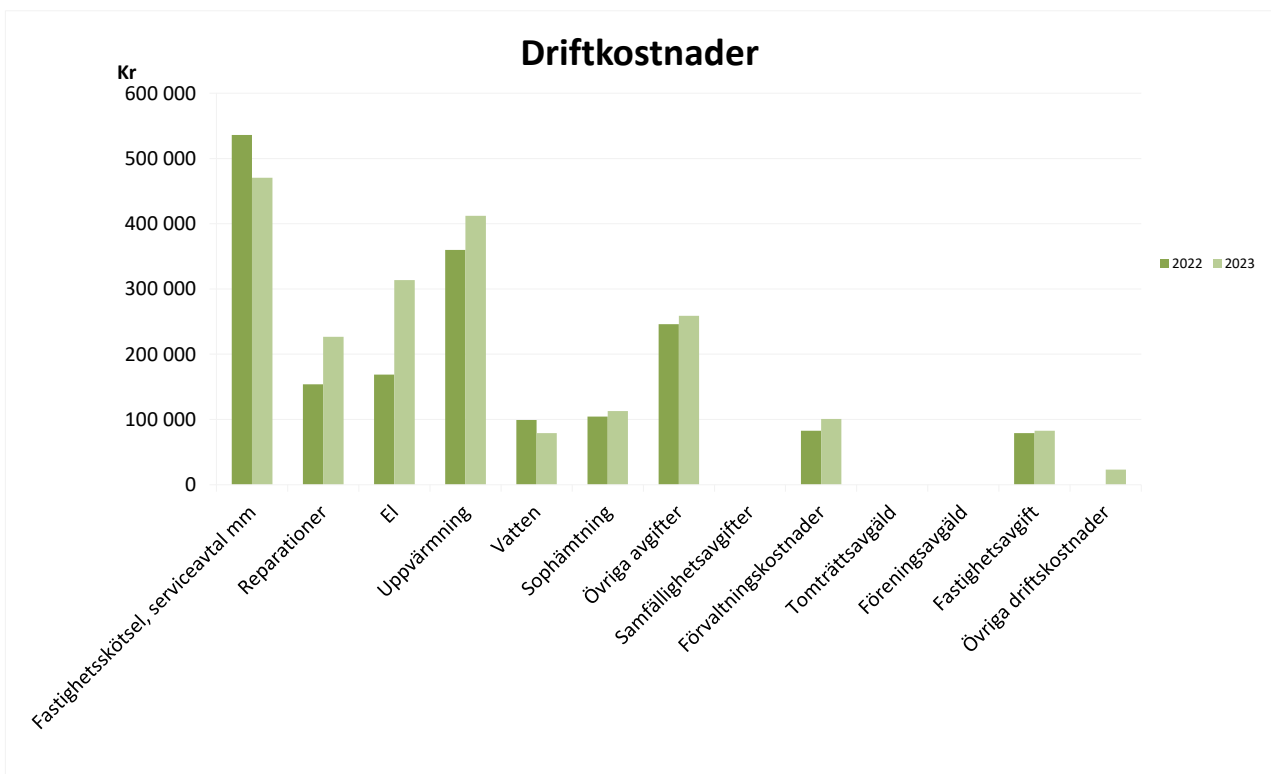
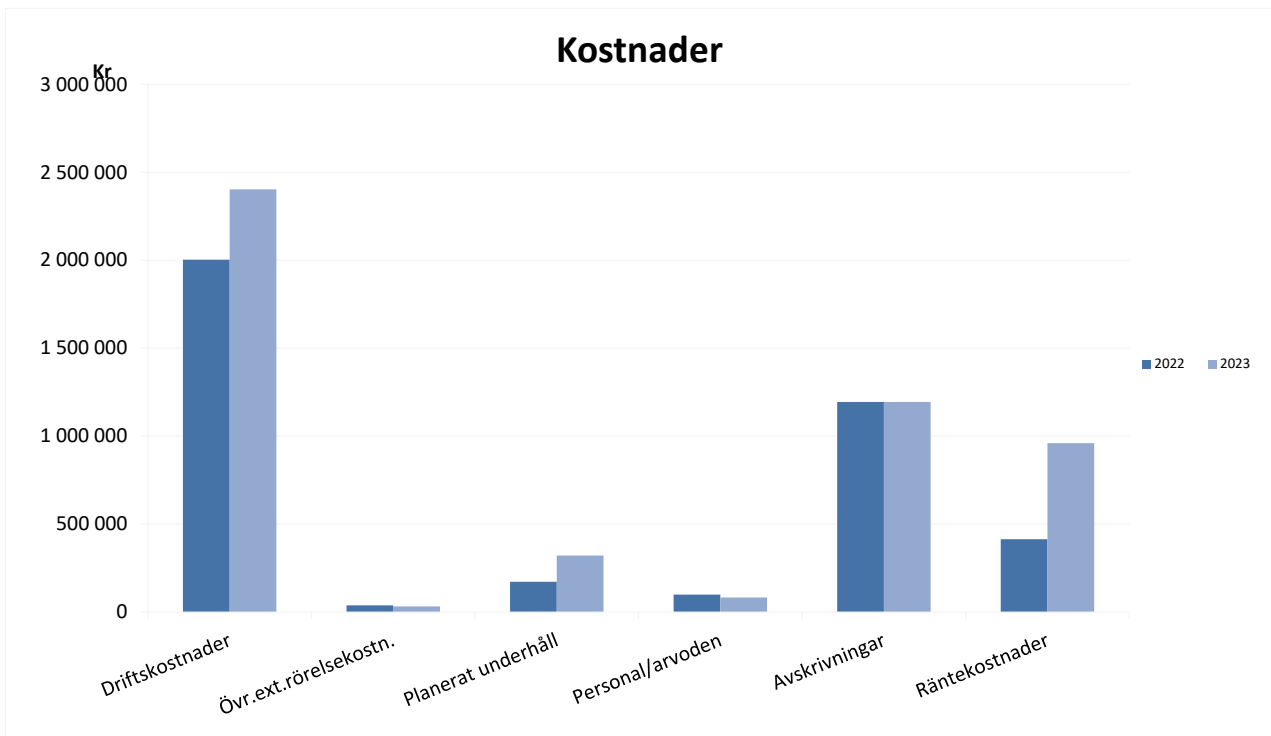
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Oasen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:30:13







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Oasen i Örebro



117
KR/KVM
SPARANDE



6459
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



11%
RÄNTEKÄNSLIGHET



170
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



718
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 117 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 6459 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
	Räntekänslighet 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 %
	Energikostnad 170 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 718 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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.