

**Brf Oasen**  
**Org nr 769617-6978**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas all belopp i kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oasen 769617-6978 med säte i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Oasen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2007. Föreningen äger fastigheten Vitlöken 1 med adresserna Linfrögatan 3 och 5, Studievägen 33 och 35 samt Täppan 2 och 4 i Örebro kommun med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-06. Föreningens första verksamhetsår var 2009.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per-Erik Erlandsson	Ordförande	2017
Lennart Hardell	Vice ordförande	2017
Johan Almgren	Sekreterare	2018
Carsten Ingeby	Leamot/attesterare	2018
Per-Anders Wessén	Ledamot	2018
Krister Jönsson	Ledamot	2018
Vicki Tervald	Ledamot	2018

#### Suppleanter


Alf Isaksson	2017
Hans-Gunnar Hultgren	2017

- Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st (12) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande sammanträdet.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

#### Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som suppleant, båda BoRevision AB.

#### Valberedning

Carine Norström (sammanställande), Kent Ernström och Ing-Marie Magnusson 

### *Byggnader*

Byggnaderna uppfördes år 2009 och är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen. Bostadsrättsförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningens byggnader utgörs av två huskroppar i fyra våningar med 52 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Värme, varmvatten och kallvatten mäts individuellt och debiteras i efterskott efter avläsning och ingår inte i årsavgiften. Till varje lägenhet finns ett utvändigt förråd och carport om så önskas. Miljöhus/soputrymme finns på gården.

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

Den totala boarean uppgår till 4 745 m<sup>2</sup>.

### *Lägenhetsfördelning:*

kvm	antal lägenheter
65	4
66	1
77	1
79	1
80	2
81	21
94	1
96	6
99	1
101	3
103	1
116	3
119	3
130	2
131	2

### *Underhåll*

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras och ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts med 161 tkr år 2016 enligt 10-årig plan. Större underhållsåtgärder de närmaste 10 åren är målning av trä på fasader, förrådsdörrar, balkonger, trapphus, carportar och fönster till en total kostnad av ca 2,6 Mkr.

### *Fastighetsskatt/avgift*

Mellan åren 2015-2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift med f.n. 634 kr per lägenhet och fr.o.m. år 2020 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. *fax*

*Föreningen har avtal med nedanstående företag*

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	fastighetsskötsel, teknisk förvaltning
Kone AB	ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	larmavtal och underhåll hissar
E.on Sverige AB	fiber för bredband, tv och telefoni
Ecoguard AB (fr.o.m år 2016)	fjärrvärme och el
Örebro kommun	insamling av mätdata värme och vatten
IL Recycling AB	vatten och avfall
	avfall

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Medlemsskapet ger bland annat tillgång till hemsida, utbildningar, mallar samt rådgivning i föreningsfrågor.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultaträkningen visar ett negativt resultat på 763 tkr före avsättning till underhållsfonden. Resultatet har påverkats av avskrivningar på byggnaden med 1 110 tkr. Kostnader för värme och räntor blev lägre än budgeterat vilket förklaras av en mild vinter och låg ränta på föreningens rörliga lån.

Underhållsfonden har ianspråktagits med 167 tkr för underhåll under året då entrépartier målats samt kostnad för värme- och vattenavläsning

*Årsavgifter*

Årsavgifterna har tillfälligt höjts under 2016, på grund av problem med avläsningen av förbrukningen av vatten och värme per lägenhet. Genomsnittlig ordinarie avgift exklusive värme och vatten är 568 kr/kvm.

Årsavgiften höjs med 1 % fr o m 2017-01-01 från ordinarie nivå.

Värme, kall- och varmvatten betalas från 2016-06-01 av bostadsrättshavarna efter avläsning vid varje månadsskifte.


Ingen höjning har gjorts för föreningens parkeringsplatser.

Styrelsens bedömning är att en årlig avgiftshöjning kan bli nödvändig de närmaste åren.

*Projekt och planerat underhåll*

Föreningen har bytt ut avläsningsystemet för värme och vatten eftersom den gamla utrustningen inte har fungerat tillfredställande. Kostnaden för bytet uppgår till ca 300 tkr och belastar delvis 2015 och delvis 2016 års resultat. Styrelsen för en dialog med Kärnhem angående kompensation för detta och en del andra åtgärder som enligt vår uppfattning faller inom garantin.

Åtgärder som har utförts på Kärnhems bekostnad är bland annat:

- Nya avlopp under föreningens fastigheter
- Mindre garantiåtgärder i poolhuset. 

Övriga projekt genomförda av föreningen:

- Nytt avläsningssystem för värme, kallvatten och varmvatten har installerats av EcoGuard. Nu kan varje medlem följa sin förbrukning via webben.
- Laddningsutrustning för elbil har installerats i en av föreningens carportar som medlem hyr.
- Nytt förvaltningsavtal är tecknat med Egeryds Fastighetsförvaltning efter upphandling med flera aktörer.
- Ytterdörrar ut mot gatan har slipats, oljats och fått stänkskydd monterat nertill.
- OVK och rensning av imkanaler har genomförts i hela föreningen.
- Nytt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser är godkänt.
- Egenkontroller för poolskötsel har uppdaterats.

## MEDLEMSINFORMATION

### *Medlemmar*

Antal medlemmar vid årets början	81
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	<u>8</u>

**Antal medlemmar vid årets slut 82**

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av prisbasbeloppet per lån.

### *Medlemsverksamhet*

- Poolgruppen har fungerat mycket bra under 2016 och gjort ett gediget arbete med att följa den egenkontrollplan som finns för föreningens pool.
- Två gårdsstädningar har anordnats av trädgårdsgruppen, en under våren och en under hösten.
- En gårdsfest anordnades på föreningens innergård, vilket uppskattades av föreningens medlemmar.

### *Nyhets/informationsbrev*

Information anslås på glasdörrarna mot innergården, i trapphusen eller delas ut i postfacken. Föreningen har en hemsida: [www.oasen.bostadsrattarna.se](http://www.oasen.bostadsrattarna.se). *hax*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	3 129	3 030	3 081	3 111	2 975
Resultat efter finansiella poster tkr	-763	-422	-544	210	17
Balansomslutning tkr	124 826	125 965	126 467	127 381	127 597
Likviditet %	129	180	136	117	165
Soliditet %	71	71	71	71	71
Lån per kvm bostadsyta Kr	7 522	7 573	7 624	7 717	7 795
Årsavgift per kvm bostadsyta, genomsnitt exkl värme/va Kr	568	557	541	541	506

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.



## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	88 977 718	1 001 487	-221 670	-421 635
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-	-	-421 635	421 635
Avsättning under året enligt uh-plan		161 000	-161 000	
Årets uttag motsv årets underhåll		-166 622	166 622	
Årets resultat				-762 826
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	88 977 718	995 865	-637 683	-762 826 <i>aw</i>

## RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	-643 305
Överföring till underhållsfond enligt uh-plan	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, årets underhåll	166 622
Årets resultat	-762 826

Till stämmans förfogande -1 400 508

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Till ansamlad förlust överförs -1 400 508 *dot*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 129 551	3 029 899
Övriga intäkter	3	14 100	269 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 143 651</u>	<u>3 299 450</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 775 219	-1 498 472
Övriga externa kostnader	5	-353 017	-292 585
Personalkostnad och arvoden	6	-56 797	-53 285
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 131 585	-1 133 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-172 967</u>	<u>322 004</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		-172 967	322 004
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		154	711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 013	-744 350
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-589 859</u>	<u>-743 639</u>
<b>Årets förlust</b>		<u>-762 826</u>	<u>-421 635</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	123 082 904	124 198 787
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	69 218	84 920
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		123 152 122	124 283 707
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		123 152 122	124 283 707
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			18 378
Övriga fordringar	9	33 237	197 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	133 842	77 849
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		167 079	293 391
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 507 091	1 388 047
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 674 170	1 681 438
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		124 826 292	125 965 145

*AW*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 977 718	88 977 718
Fond för yttre underhåll		995 865	1 001 487
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		89 973 583	89 979 205
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-637 682	-221 670
Årets resultat		-762 826	-421 635
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 400 508	-643 305
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		88 573 075	89 335 900
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	34 955 500	35 695 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		34 955 500	35 695 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	740 000	240 000
Leverantörsskulder		112 030	274 916
Aktuella skatteskulder		45 045	33 042
Övriga skulder	13	50 576	47 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	350 066	337 794
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 297 717	933 745
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		124 826 292	125 965 145

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-4%
Markanläggningar	10 %
Inventarier	10 %

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av fastighetens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Styrelsen beslutar om avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden. Detta redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. på vissa placeringar.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hysesint garage/p-platser	244 800	240 800
Årsavgifter bostäder	2 695 935	2 642 716
Hyses-/avg.bortfall parkering	-7 600	-13 330
Varmvatten, fast avgift	11 856	11 856
Varmvatten, rörlig avgift	65 242	45 861
Kallvatten, rörlig avgift	26 215	16 694
Värme, rörlig avgift	93 103	85 302
	<u>3 129 551</u>	<u>3 029 899</u>

*ax*

**Not 3 Övriga intäkter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Försäkringsersättning	14 100	52 598
Övriga rörelseintäkter		216 953
	<u>14 100</u>	<u>269 551</u>

I övriga rörelseintäkter för 2015 ingår en obetald faktura till Kärnhem med 18 tkr samt fordran på Kärnhem avseende nytt mätavläsningssystem med 197 tkr.  
Då fordran är osäker har denna av försiktighetsskäl reserverats i sin helhet i 2016 års bokslut.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 745	38 874
Entreprenadkostnad städ	425	
Hissbesiktning	17 041	8 883
Serviceavtal	30 790	29 923
Snöröjning	38 687	43 242
Bostäder	5 653	
Reparationer	221 972	193 292
Rep mätavläsningssystem		197 075
Driftskostnad pool	91 254	91 782
Underhåll	166 622	
Fastighetsel	147 077	121 322
Fjärrvärme	358 479	305 824
Vatten	50 988	73 789
Sophämtning	74 056	77 336
Fastighetsförsäkringar	40 835	35 103
Fastighetsavgift/skatt	32 942	51 428
Befarad kundförlust	215 453	
Förvaltningsarv. grundavtal	235 200	230 599
	<u>1 775 219</u>	<u>1 498 472</u>

*AW*

**Not 5      Övriga externa kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förvaltningsarvode internt	36 300	27 198
Förbrukningsinventarier	4 121	1 844
Förbrukningsmaterial	1 878	3 337
Datakommunikation	170 180	170 180
Revisionsarvoden	10 375	10 125
Övriga förvaltningskostnader	80 746	76 709
Konsultarvoden	1 861	
Bankkostnader	2 932	3 192
Övriga externa tjänster	44 624	
	<u>353 017</u>	<u>292 585</u> <i>AK</i>

**Not 6 Personalkostnad och arvoden**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvoden	16 616	16 689
Ersätt sammanträden m m	28 236	27 054
Arb.givaravg löner/ersätt	11 945	9 542
	<u>56 797</u>	<u>53 285</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	127 103 102	127 103 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	127 103 102	127 103 102
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-2 904 315	-1 786 913
Årets avskrivningar	-1 115 883	-1 117 402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-4 020 198	-2 904 315
<b>Redovisat värde</b>	<u>123 082 904</u>	<u>124 198 787</u>
<b>Varav redovisat värde mark</b>	21 050 000	21 050 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, värdeår 2016	56 000 000	48 255 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	13 256 000
	<u>74 600 000</u>	<u>61 511 000</u>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	181 083	181 083
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	181 083	181 083
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-96 163	-80 461
Årets avskrivningar	-15 702	-15 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-111 865	-96 163
<b>Redovisat värde</b>	<u>69 218</u>	<u>84 920</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	33 237	89
Övriga kortfristiga fordringar		197 075
	<u>33 237</u>	<u>197 164</u>

Övriga fordringar 2015 avser delkostnad för installation av nytt mätningssystem för värme och vatten. Installationen färdigställdes under år 2016. Fordran är osäker då slutförhadnignar med Kärnhem inte är gjorda. ADK



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 512	14 918
Förutbet Telia Internet	14 182	14 182
Förutbet medlemsskap Bostadsrätterna	5 630	5 630
Odebiterade avg värme/va sept-dec (ej jämförbart)		43 119
Varmvatten sept-dec	34 208	
Kallvatten sept-dec	11 024	
Värme sept-dec	50 286	
Summa	<u>133 842</u>	<u>77 849</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa		1 216
Företagskonto SEB	1 305 569	1 185 310
Sparkonto SEB	201 522	201 521
	<u>1 507 091</u>	<u>1 388 047</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,63	rörligt	500 000	12 535 500
SEB	2,6	2018-05-28	240 000	11 160 000
SEB	1,75	2020-05-28		12 000 000
Totalt			740 000	35 695 500

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 995 500 kr.

2016

2015

**Ställda säkerheter och avsvarsförbindelser**

*Kax*

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder		
<b>Fastighetsinteckningar</b>	38 022 000	38 022 000

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Deposition fjärrkontroller	25 000	25 500
Personalens källskatt	13 151	12 617
Avräk lagstadgade soc avg	11 945	9 542
Övriga kortfristiga skulder	480	334
	<u>50 576</u>	<u>47 993</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntor	29 372	30 595
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen kostn fjärrvärme	56 078	47 644
Upplupen elkostnad	15 948	13 017
Upplupen kostn sophantering	2 566	3 690
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	236 102	232 848
Summa	<u>350 066</u>	<u>337 794</u>

Örebro 2017 - 03 - 21



Per-Erik Erlandsson  
Ordförande



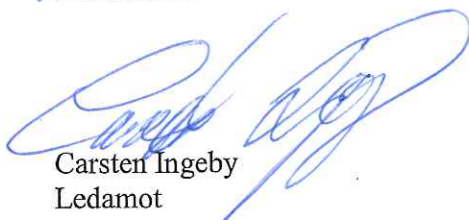
Lennart Hardell  
Vice ordförande



Johan Almgren  
Sekreterare



Vicki Tervald  
Ledamot



Carsten Ingeby  
Ledamot



Krister Jönsson  
Ledamot



Per-Anders Wessén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2017-03-24



Åsa Axell  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oasen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oasen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 24 mars 2017



Åsa Axell

BoRevision AB