

Brf Oasen
Org nr 769617-6978

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 20 april 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per-Erik Erlandsson	Ordförande	2019
Lennart Hardell	Vice ordförande	2019
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	2018
Hans-Gunnar Hultgren	2018

- 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

Kent Ernström (sammanställande), Magnus Åkerblom och Karin Hardell. 

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 m².

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 162 tkr år 2017 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 2,7 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. Blad

Föreningen har avtal med nedanstående företag
Egeryds Fastighetsförvaltning AB

Fastighetsskötsel, Teknisk förvaltning

Kone AB
Telia Sonera Sverige AB
E.on Sverige AB
Ecoguard AB (fr.o.m år 2016)
Örebro kommun
IL Recycling AB

Ekonomisk förvaltning
Larmavtal och underhåll hissar
Fiber för bredband, tv och telefoni
Fjärrvärme och el
Insamling av mätdata värme och vatten
Vatten och avfall
Avfall

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkningen visar ett negativt resultat på 628 tkr före avsättning till underhållsfonden. Resultatet har påverkats av avskrivningar på byggnaden med 1 110 tkr. Kostnader för räntor blev lägre än budgeterat vilket förklaras av låg ränta på föreningens rörliga lån. Kostnader för löpande underhåll och yttre skötsel är däremot högre än budgeterat, större insatser har bland annat gjorts gällande iordningställande av trädgård. Inget uttag ur underhållsfonden har gjorts under 2017.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1 % fr o m 2017-01-01 och med ytterligare 3 % fr o m 2018-01-01.

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

Årsavgiften för föreningens parkeringsplatser höjdes fr o m 2018-01-01 med 3 %.

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 belastade 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. Målet är att få detta reglerat under 2018.

Åtgärder som har utförts på Kärnhems bekostnad är bland annat:

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

Övriga projekt genomförda av föreningen:

- Putslagning
- Målat grunden
- Fräst in sockelplåt mellan grund och fasad
- Bytt blyxtljus vid garageportar
- Installerat värmeelement i carportarnas elboxar
- Bytt jordfelsbrytare i poolhuset
- Plattsättning innergård

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	82
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	<u>7</u>

Antal medlemmar vid årets slut **82**

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 2017 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. *fax*

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	3 151	3 129	3 030	3 081	3 111
Resultat efter finansiella poster tkr	-628	-763	-422	-544	210
Balansomslutning tkr	123 346	124 826	125 965	126 467	127 381
Likviditet %	193	129	180	136	117
Soliditet %	71	71	71	71	71
Lån per kvm bostadsyta Kr	7 367	7 522	7 573	7 624	7 717
Årsavgift per kvm bostadsyta, genomsnitt exkl värme/va Kr	563	568	557	541	541

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

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Ansamlad <u>förlust</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	88 977 718	995 865	-637 683	-762 826
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-	-	-762 826	762 826
Avsättning under året enligt uh-plan		162 000	-162 000	
Årets uttag motsv årets underhåll		-	-	
Årets resultat				-627 651
Eget kapital 2017-12-31	88 977 718	1 157 865	-1 562 509	-627 651

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	-1 400 508
Överföring till underhållsfond enligt uh-plan	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, årets underhåll	
Årets resultat	-627 651
	<hr/>
Till stämmans förfogande	-2 190 160
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
Till ansamlad förlust överförs	-2 190 160 <i>Stax</i>

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 151 286	3 129 551
Övriga intäkter	3		14 100
Summa rörelseintäkter		<u>3 151 286</u>	<u>3 143 651</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 751 129	-1 775 219
Övriga externa kostnader	5	-244 631	-353 017
Personalkostnad och arvoden	6	-55 259	-56 797
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 131 585	-1 131 585
Summa rörelsekostnader		<u>-31 318</u>	<u>-172 967</u>
Resultat före finansiella poster		-31 318	-172 967
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 333	-590 013
Summa resultat från finansiella poster		<u>-596 333</u>	<u>-589 859</u>
Årets förlust		<u>-627 651</u>	<u>-762 826</u> <i>AW</i>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	121 967 021	123 082 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	53 516	69 218
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>122 020 537</u>	<u>123 152 122</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 020 537</u>	<u>123 152 122</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	7 433	33 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	181 832	133 842
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>189 265</u>	<u>167 079</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 136 560	1 507 091
Summa omsättningstillgångar		<u>1 325 825</u>	<u>1 674 170</u>
Summa tillgångar		<u>123 346 362</u>	<u>124 826 292</u> <i>me</i>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 977 718	88 977 718
Fond för yttre underhåll		1 157 865	995 865
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		90 135 583	89 973 583
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 562 509	-637 682
Årets resultat		-627 651	-762 826
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 190 160	-1 400 508
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		87 945 423	88 573 075
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	34 715 500	34 955 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		34 715 500	34 955 500
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	240 000	740 000
Leverantörsskulder		172 198	112 030
Aktuella skatteskulder			45 045
Övriga skulder	13	49 515	50 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	223 726	350 066
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		685 439	1 297 717
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		123 346 362	124 826 292

År

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>2017</u>	<u>2016</u>
Hysesint garage/p-platser	249 900	244 800
Årsavgifter bostäder	2 669 280	2 695 935
Hyses-/avg.bortfall parkering	-9 072	-7 600
Varmvatten, fast avgift	11 856	11 856
Varmvatten, rörlig avgift	77 546	65 242
Kallvatten, rörlig avgift	34 758	26 215
Värme, rörlig avgift	117 018	93 103
	<u>3 151 286</u>	<u>3 129 551</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringsersättning	—	14 100
	0	14 100

Not 4 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	140 734	47 745
Entreprenadkostnad städ		425
Hissbesiktning	9 319	17 041
Serviceavtal	58 931	30 790
Snöröjning	37 957	38 687
Bostäder		5 653
Reparationer	349 593	221 972
Driftskostnad pool	139 074	91 254
Underhåll		166 622
Fastighetsel	171 039	147 077
Fjärrvärme	374 075	358 479
Vatten	70 160	50 988
Sophämtning	80 185	74 056
Fastighetsförsäkringar	45 827	40 835
Fastighetsavgift/skatt	34 190	32 942
Befarad kundförlust	141	215 453
Förvaltningsarv. grundavtal	239 904	235 200
	<u>1 751 129</u>	<u>1 775 219</u> ⁰ <i>000</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förvaltningsarvode internt	36 336	36 300
Förbrukningsinventarier	9 637	4 121
Förbrukningsmaterial	1 459	1 878
Datakommunikation	159 594	170 180
Revisionsarvoden	14 938	10 375
Övriga förvaltningskostnader	19 948	80 746
Konsultarvoden		1 861
Bankkostnader	2 720	2 932
Övriga externa tjänster	-1	44 624
	<u>244 631</u>	<u>353 017</u> <i>Re</i>

Not 6 Personalkostnad och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	16 800	16 616
Ersätt sammanträden m m	26 544	28 236
Arb.givaravg löner/ersätt	11 915	11 945
	<u>55 259</u>	<u>56 797</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	127 103 102	127 103 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 103 102	127 103 102
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 020 198	-2 904 315
Årets avskrivningar	-1 115 883	-1 115 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 136 081	-4 020 198
Redovisat värde	<u>121 967 021</u>	<u>123 082 904</u>
Varav redovisat värde mark	21 050 000	21 050 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, värdeår 2016	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
	<u>74 600 000</u>	<u>74 600 000</u>

ONE

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	181 083	181 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 083	181 083
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-111 865	-96 163
Årets avskrivningar	-15 702	-15 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 567	-111 865
Redovisat värde	<u>53 516</u>	<u>69 218</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	1 758	33 237
Skattefordringar	5 675	
	<u>7 433</u>	<u>33 237</u> <i>AW</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	19 511	18 512
Förutbet Telia Internet		14 182
Förutbet förvaltningsarvode	61 173	
Förutbet medlemskap Bostadsrätterna	5 630	5 630
Varmvatten sept-dec	34 208	34 208
Kallvatten sept-dec	11 024	11 024
Värme sept-dec	50 286	50 286
Summa	<u>181 832</u>	<u>133 842</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa		
Företagskonto SEB	935 039	1 305 569
Sparkonto SEB	201 521	201 522
	<u>1 136 560</u>	<u>1 507 091</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,76	2018-05-28		12 035 500
SEB	2,60	2018-05-28	240 000	10 920 000
SEB	1,75	2020-05-28		12 000 000
Totalt			240 000	34 955 500

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 755 500 kr.

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter och avsvarsförbindelser		

AK

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	38 022 000	38 022 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Deposition fjärrkontroller	24 500	25 000
Personalens källskatt	12 520	13 151
Avräk lagstadgade soc avg	11 655	11 945
Övriga kortfristiga skulder	840	480
	<u>49 515</u>	<u>50 576</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	29 453	29 372
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen kostn fjärrvärme	57 321	56 078
Upplupen elkostnad	16 510	15 948
Upplupen kostn sophantering	2 714	2 566
Upplupna kostnader telefoni	17 746	
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	89 982	236 102
Summa	<u>223 726</u>	<u>350 066</u> <i>u</i>

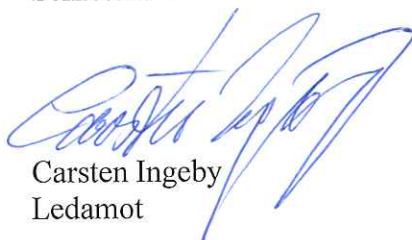
Örebro 2018 - 03 - 14



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 2018-03-26

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 2017.

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 2017 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. 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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oasen för år 2017 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 26 mars 2018



Åsa Axell

BoRevision AB