

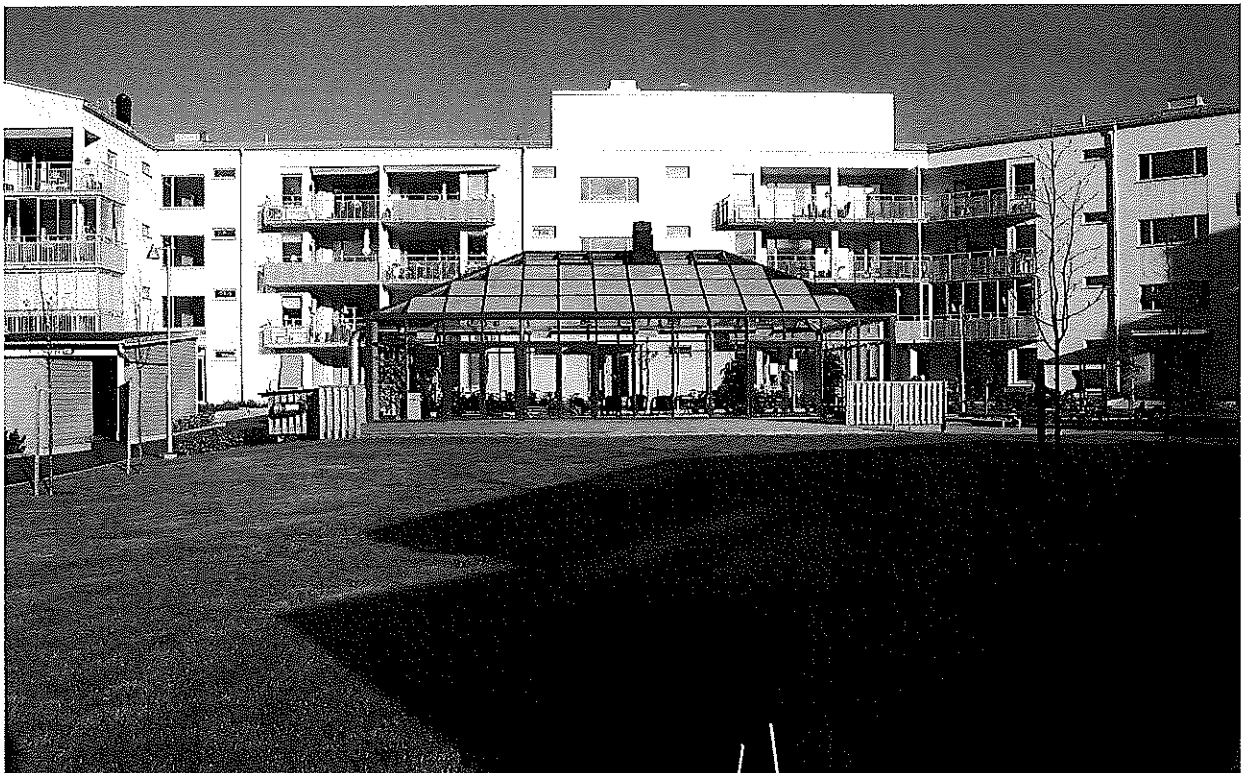
Brf Oasen
Org nr 769617-6978

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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.



FÖRENINGSTÄMMA BRF OASEN

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om kallelse till stämman skett stadgeenligt
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Fråga om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oasen 769617-6978 med säte i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Tällan 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 25 april 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Hardell	Ordförande	2019
Per-Erik Erlandsson	Vice ordförande	2019
Johan Almgren	Sekreterare	2019
Krister Jönsson	Ledamot/attesterare	2020
Per-Anders Wessén	Ledamot	2019
Hans-Gunnar Hultgren	Ledamot	2020
Vicki Tervald	Ledamot	2020

Suppleanter

Camilla Brandenburg	2020
Markus Ekegren	2020

- Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 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), Alf Isaksson och Kent Ernström. *Kent*

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 2018 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.

Fastighetskatt/avgift

Mellan åren 2015-2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift med f.n. 668,50 kr per lägenhet och fr.o.m. år 2020 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. *Kax*

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB

Fastighetskötsel, 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 har sagt upp avtalet med Egeryds och upphandlat ett nytt avtal med HSB, som börjar gälla 2019-01-01.

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.

Föreningen har köpt en domän, brfoasen.com. Alla i styrelsen har fått en egen mailadress kopplad till denna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkningen visar ett positivt resultat på 209 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. Inget uttag ur underhållsfonden har gjorts under 2018.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % fr o m 2018-01-01 och med ytterligare 2 % fr o m 2019-01-01.

Värme, kall- och varmvatten betalas från 2016-06-01 av bostadsrättshavarna efter avläsning vid varje månadsskifte, med 4 månaders eftersläpning, dvs upplupen del avser sept-dec.

Årsavgiften för föreningens parkeringsplatser höjdes fr o m 2018-01-01 med 3 % och med ytterligare 2 % fr o m 2019-01-01.

Projekt och planerat underhåll

Föreningen har tidigare bytt ut avläsningsystemet för värme och vatten eftersom den gamla utrustningen inte har fungerat tillfredställande. Kostnaden för bytet uppgick till ca 300 tkr och belastade delvis 2015 och delvis 2016 års resultat.

Styrelsen har fört en dialog med Kärnhem angående kompensation för detta och en del andra åtgärder som enligt vår uppfattning faller inom garantin. Under 2018 har Kärnhem AB därför betalat en ersättning á 301.138 kr avseende detta.

Styrelsen har fortsatt förhandling med Kärnhem om åtgärder som bör omfattas av garantin.

Åtgärder har utförts på Kärnhems bekostnad är bland annat:

- Nya avlopp under föreningens fastigheter

- Mindre garantiåtgärder i poolhuset. *ll*

Övriga projekt genomförda av föreningen:

- Oljat ytterdörrar
- Dränerat teknikutrymmen
- Justerat föreningens carportgrindar
- Lagt ny papp på poolens fläkthus
- Köpt ny kantbräda till poolen.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	82
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	<u>7</u>

Antal medlemmar vid årets slut **80**

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 2018 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.bostadsratterna.se *oaz*

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	3 333	3 151	3 129	3 030	3 081
Resultat efter finansiella poster tkr	209	-628	-763	-422	-544
Balansomslutning tkr	123 348	123 346	124 826	125 965	126 467
Likviditet %	304	193	129	180	136
Soliditet %	71	71	71	71	71
Lån per kvm bostadsyta Kr	7 310	7 367	7 522	7 573	7 624
Årsavgift per kvm bostadsyta, genomsnitt exkl värme/va Kr	579	563	568	557	541

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.

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>
Eget kapital 2017-12-31	88 977 718	1 157 865	-1 562 509	-627 651
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-	-	-627 651	627 651
Avsättning under året enligt uh-plan		162 000	-162 000	
Årets uttag motsv årets underhåll		-	-	
Årets resultat				<u>209 258</u>
Eget kapital 2018-12-31	88 977 718	1 319 865	-2 352 160	209 258

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	-2 190 160
Överföring till underhållsfond enligt uh-plan	-162 000
Årets resultat	209 258
	<hr/>
Till stämmans förfogande	-2 142 902
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
Till ansamlad förlust överförs	-2 142 902 <i>see</i>

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 333 481	3 151 286
Övriga intäkter	3	307 255	
Summa rörelseintäkter		<u>3 640 736</u>	<u>3 151 286</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 473 260	-1 751 129
Övriga externa kostnader	5	-320 340	-244 631
Personalkostnad och arvoden	6	-61 964	-55 259
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 131 585	-1 131 585
Summa rörelsekostnader		<u>653 587</u>	<u>-31 318</u>
Rörelseresultat		653 587	-31 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		222	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 551	-596 333
Summa finansiella poster		<u>-444 329</u>	<u>-596 333</u>
Resultat efter finansiella poster		209 258	-627 651
Årets vinst		<u>209 258</u>	<u>-627 651</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	120 851 138	121 967 021
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	37 814	53 516
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>120 888 952</u>	<u>122 020 537</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 888 952</u>	<u>122 020 537</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 941	
Övriga fordringar	9	39 634	7 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 829	181 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>232 404</u>	<u>189 265</u>
Kassa och bank	11	2 226 787	1 136 560
Summa omsättningstillgångar		<u>2 459 191</u>	<u>1 325 825</u>
Summa tillgångar		<u>123 348 143</u>	<u>123 346 362</u>

ll

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 977 718	88 977 718
Fond för yttre underhåll		1 319 865	1 157 865
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>90 297 583</u>	<u>90 135 583</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 352 160	-1 562 509
Årets resultat		209 258	-627 651
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 142 902</u>	<u>-2 190 160</u>
Summa eget kapital		<u>88 154 681</u>	<u>87 945 423</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 350 000	34 715 500
Summa långfristiga skulder		<u>22 350 000</u>	<u>34 715 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 335 500	240 000
Leverantörsskulder		111 693	172 198
Övriga skulder	13	55 666	49 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	340 603	223 726
Summa kortfristiga skulder		<u>12 843 462</u>	<u>685 439</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>123 348 143</u>	<u>123 346 362</u>

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>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesint garage/p-platser	254 180	249 900
Årsavgifter bostäder	2 749 332	2 669 280
Hyses-/avg.bortfall parkering	-7 004	-9 072
Stat hyresrab SFS 1982:1285	-100	
Varmvatten, fast avgift	11 875	11 856
Varmvatten, rörlig avgift	94 991	77 546
Kallvatten, rörlig avgift	7 676	34 758
El	613	
El-avg rörl momspl	898	
Värme, rörlig avgift	220 720	117 018 ⁰⁰⁰

Brf Oasen
769617-6978

12(18)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Påminnelse/inkassoavg	300	
	<u>3 333 481</u>	<u>3 151 286</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Öresavrundning	1	
Länsförsäkringar, återbäring	6 116	
Ersättning från Kärnhem AB för nyinstallation vatten o värmemätare	301 138	
	<u>307 255</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 449	140 734
Hissbesiktning	9 459	9 319
Serviceavtal	48 683	58 931
Snöröjning	59 405	37 957
Reparationer	163 732	349 593
Driftskostnad pool	143 830	139 074
Fastighetsel	157 584	171 039
Fjärrvärme	383 594	374 075
Vatten	69 756	70 160
Sophämtning	73 116	80 185
Fastighetsförsäkringar	48 378	45 827
Fastighetsavgift/skatt	34 746	34 190
Befarad kundförlust	-163	141
Förvaltningsarv. grundavtal	244 691	239 904
	<u>1 473 260</u>	<u>1 751 129</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förvaltningsarvode internt	20 658	36 336
Förbrukningsinventarier	12 301	9 637
Förbrukningsmaterial	3 025	1 459
Datakommunikation	206 818	159 594
Revisionsarvoden	12 075	14 938
Övriga förvaltningskostnader	22 775	19 948
Konsultarvoden	37 745	
Bankkostnader	4 943	2 719
	<hr/>	<hr/>
	320 340	244 631 <i>de</i>

Not 6 Personalkostnad och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvoden	19 800	16 800
Ersättning sammanträden	29 006	26 544
Arb.givaravg löner/ersätt	13 158	11 915
	<u>61 964</u>	<u>55 259</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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	-5 136 081	-4 020 198
Årets avskrivningar	-1 115 883	-1 115 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 251 964	-5 136 081
Redovisat värde	<u>120 851 138</u>	<u>121 967 021</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> <i>ÅK</i>

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	181 083	181 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 083	181 083
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-127 567	-111 865
Årets avskrivningar	-15 702	-15 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 269	-127 567
Redovisat värde	<u>37 814</u>	<u>53 516</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	22 585	1 758
Skattefordringar	17 049	5 675
	<u>39 634</u>	<u>7 433</u> <i>u</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	20 619	19 511
Förutbet Telia Internet	15 804	
Förutbet förvaltningsarvode		61 173
Förutbet medlemskap Bostadsrätterna	5 740	5 630
Varmvatten sept-dec	26 285	34 208
Kallvatten sept-dec	9 350	11 024
Värme sept-dec	67 031	50 286
Summa	<u>144 829</u>	<u>181 832</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Företagskonto SEB	2 025 265	935 039
Sparkonto SEB	201 522	201 521
	<u>2 226 787</u>	<u>1 136 560</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 88 44812	0,58	2019-05-28		12 035 500
Nordea 3978 88 44820	0,80	2020-05-15	300 000	10 650 000
SEB	1,75	2020-05-28		12 000 000
Totalt			300 000	34 685 500
Långfristig del av lån				22 350 000
Kortfristig del av lån				12 335 500

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 185 500 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Från och med i år skall även lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, redovisas som kortfristiga, dvs även rörliga lån. ADL

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter och avsvarsförbindelser		
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder		

Fastighetsinteckningar	38 022 000	38 022 000
-------------------------------	------------	------------

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Deposition fjärrkontroller	24 000	24 500
Personalens källskatt	14 157	12 520
Avräk lagstadgade soc avg	12 899	11 655
Övriga kortfristiga skulder	4 610	840
	<u>55 666</u>	<u>49 515</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	18 647	29 453
Upplupet revisionsarvode	11 200	10 000
Upplupen kostn fjärrvärme	58 203	57 321
Upplupen elkostnad	15 868	16 510
Upplupen kostn snöröjning	3 609	
Upplupen kostn sophantering, etc	600	2 714
Upplupna kostnader telefoni		17 746
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	217 416	89 982
Uppl kost Kraft Måleri	15 060	
Summa	<u>340 603</u>	<u>223 726</u> <i>lsc</i>

Örebro 2019 - 03-20



Lennart Hardell
Ordförande



Per-Erik Erlandsson
Vice ordförande



Johan Almgren
Sekreterare




Vicki Tervald
Ledamot



Hans-Gunnar Hultgren
Ledamot



Krister Jönsson
Ledamot



Per-Anders Wessén
Ledamot

/

Min revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2019-03-27



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 2018.

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 2018 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 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 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. 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 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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 27 mars 2019



Åsa Axell

BoRevision AB