



# ÅRSREDOVISNING 2023

## BRF OASEN

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oasen, 769614-4406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grytan 7. Under 2008 bebyggdes fastigheten med 2 st. bostadshus i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte. Övrigt som ingår i försäkringen är: fullserviceavtal med Anticimex, hyresförlustförsäkring, maskinförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring byggnad, ansvarsförsäkring för styrelse och förmögenhetsbrott. Hus A, B och C samt 21 förråd ingår i försäkringen.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1 673 kvm. Föreningen har 21 parkeringsplatser.

#### Styrelse

Kjell Bergström	Ordförande
Charlotte Nilsson	Ledamot
Nina Astor	Ledamot
Eija Wettergren	Ledamot
Anna-Karin Nyberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

#### Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av föreningen vald revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Krystian Oleszewski och Peter Nordlander.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-28.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-03-01.

### Årets åtgärder

Besiktning av avlopp samt underhåll.  
Underhåll av utemiljö

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 5% inför 2024.

### Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 25 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Planerad flytt av värmecentral enligt nya servitut.  
Ny översyn av underhållsbehov.  
Uppdatering av stadgar.

### Förändring i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	23 492 000	825 000	1 569 076	1 547 773	148 145
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			153 000	-153 000	
Uttag ur yttre fond			-175 647	175 647	
Balanseras i ny räkning				148 144	-148 145
Årets resultat					-15 255
<b>Vid årets utgång</b>	<b>23 492 000</b>	<b>825 000</b>	<b>1 546 429</b>	<b>1 718 564</b>	<b>-15 255</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 579 197	1 561 245	1 568 990	1 571 770	1 572 493
Årets resultat	-15 255	148 145	289 482	333 148	429 375
Årets kassaflöde	398 393	636 159			
Soliditet %	69	68	67	65	64
Likviditet %	124	173	241	234	239
Snittränta lån den 31/12 %	4,4	3,1	1,2	1,4	1,5
Räntekänslighet %	8,1	8,5	9	9,4	9,9
Årsavgift i kr/ kvm	894	894	894	894	894
Skuldsättning i kr/ kvm	7 211	7 604	8 020	8 435	8 850
Sparande i kr/ kvm	279	449	474	487	489
Energikostnad i kr/ kvm	154	142			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

## Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och sparandet till framtida underhåll uppgår till 279 kr/kvm.

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 718 565
Årets resultat	-15 255
Summa	1 703 310

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-62 694
Överföring till yttre fond	50 000
Balanseras i ny räkning	1 716 004
	1 703 310

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 579 197	1 561 245
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 579 197	1 561 245
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-501 705	-410 412
Övriga externa kostnader	4	-84 862	-154 052
Underhåll enligt plan	5	-62 694	-175 647
Personalkostnader och arvoden	6	-50 447	-35 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 006	-428 000
<b>Rörelseresultat</b>		460 483	357 950
Ränteintäkter och liknande resultatposter		622	3 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 360	-213 787
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-15 255	148 145
<b>Årets resultat</b>		-15 255	148 145

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 311 442	39 730 449
		<u>39 311 442</u>	<u>39 730 449</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 311 442</u>	<u>39 730 449</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 166	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		608 440	868 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 911	34 077
		<u>650 517</u>	<u>902 348</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>650 517</u>	<u>902 348</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>39 961 959</u>	<u>40 632 797</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 492 000	23 492 000
Fond för yttre underhåll		1 546 429	1 569 076
Upplåtelseavgifter		825 000	825 000
		<u>25 863 429</u>	<u>25 886 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 718 565	1 547 773
Årets resultat		-15 255	148 145
		<u>1 703 310</u>	<u>1 695 918</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 566 739</u>	<u>27 581 994</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	5 916 640
		-	<u>5 916 640</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 063 952	6 805 536
Leverantörsskulder		55 991	25 392
Skatteskulder		62 160	59 560
Övriga kortfristiga skulder		-	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	213 117	243 583
		<u>12 395 220</u>	<u>7 134 163</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>39 961 959</u>	<u>40 632 797</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-15 255	148 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		419 006	427 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>403 751</b>	<b>576 144</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 999	-6 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 641	66 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>398 393</b>	<b>636 159</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-147 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-147 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-658 224	-694 448
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-658 224</b>	<b>-694 448</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-259 831</b>	<b>-205 789</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>868 271</b>	<b>1 074 060</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>608 440</b>	<b>868 271</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kr per lägenhet.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 495 464	1 495 464
Elprisstöd	3 796	-
Hyror, P-platser	70 800	62 000
Övriga intäkter	9 137	3 781
<b>Summa</b>	<b>1 579 197</b>	<b>1 561 245</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	33 505	31 283
Fastighetsskötsel	29 314	25 466
Försäkringar	28 625	28 905
Försäkringsärende	9 814	-
Kabel-tv/ bredband	45 474	45 556
Kommunal fastighetsavgift	31 780	30 380
Löpande underhåll	71 599	9 680
Sophantering	26 063	26 063
Uppvärmning	143 213	136 088
Vatten och avlopp	80 229	70 911
Övrigt	2 089	6 080
<b>Summa</b>	<b>501 705</b>	<b>410 412</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	53 120	73 904
Konsultarvoden	7 876	57 581
Kreditupplysningar	375	469
Kontorsmaterial och trycksaker	171	2 267
Pantförskrivningsavgifter	3 150	965
Postbefordran	1 500	-
Revisionsarvoden	14 125	12 750
Överlåtelseavgifter	2 626	1 208
Övriga förvaltningskostnader		800
Övrigt	1 919	4 108
<b>Summa</b>	<b>84 862</b>	<b>154 052</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Inspektion/ underhåll avlopp	62 694	-
Ventilation	-	27 000
Byte av ytterdörrar	-	142 029
Målning av förrådshus	-	6 618
<b>Summa</b>	<b>62 694</b>	<b>175 647</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	40 000	30 000
Sociala avgifter	10 447	5 184
<b>Summa</b>	<b>50 447</b>	<b>35 184</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2127.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2008

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 886 115	25 886 115
Ingående anskaffningsvärden mark	18 000 000	18 000 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	147 500	
Årets investering anläggningar		147 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 033 615</b>	<b>44 033 615</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 303 166	-3 875 166
Årets avskrivningar	-419 007	-428 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 722 173</b>	<b>-4 303 166</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 311 442</b>	<b>39 730 449</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
<b>Summa</b>	<b>31 800 000</b>	<b>31 800 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	32 911	34 077
<b>Summa</b>	<b>32 911</b>	<b>34 077</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31		
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,19	2023-06-21		3 500 000
Swedbank Hypotek	4,14	2024-10-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	4,14	2024-10-25	2 562 476	2 611 088
Swedbank Hypotek	4,82	Rörligt	2 513 864	2 611 088
Swedbank Hypotek	4,80	Rörligt	3 487 612	500 000
<b>Summa</b>			<b>12 063 952</b>	<b>12 722 176</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			194 448	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 869 504	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			972 240	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 091 712	

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 858 000	18 858 000
<b>Summa</b>	<b>18 858 000</b>	<b>18 858 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	130 248	124 574
Upplupna räntekostnader	35 510	46 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 359	72 284
<b>Summa</b>	<b>213 117</b>	<b>243 583</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

.....  
Kjell Bergström

.....  
Charlotte Nilsson

.....  
Nina Astor

.....  
Eija Wettergren

*Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oasen, org.nr. 769614-4406

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oasen 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor







# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

