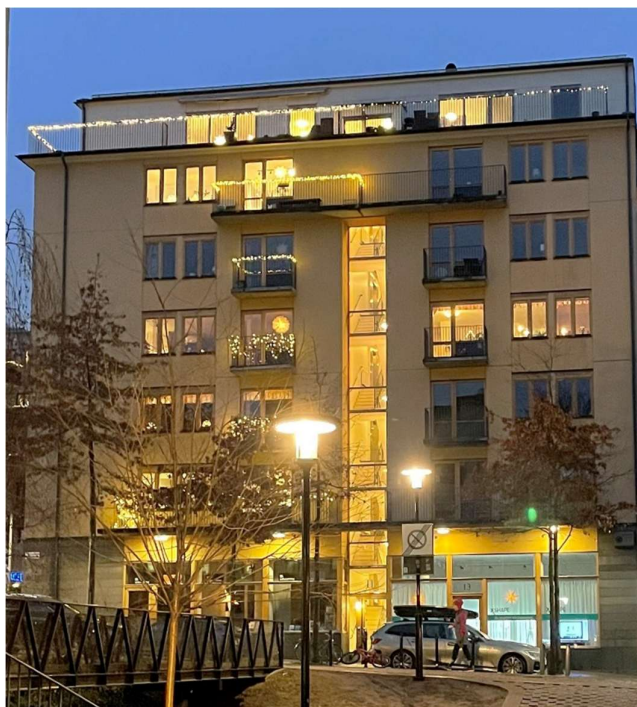


# ÅRSREDOVISNING 2024



**Bostadsrättsföreningen**  
**Gröna Oasen**  
Org. nr 769615–8752

Styrelsen för Brf Gröna Oasen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed förenlig verksamhet. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därefter gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningarna till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behöver tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen (se sid 11).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2042. Underhållsplanen uppdaterades senast 2022.
- Underhåll sker löpande.
- Medel reserveras årligen till planerat underhåll.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se not 10 skulder till kreditinstitut.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Porla Brunn 2 i Stockholms kommun år 2009 (Värdeår 2009). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och innefattar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus om totalt 38 lägenheter med bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala ytan är 4 075 kvm varav 3 291 kvm är boyta och 784 kvm är lokalyta. Föreningens gemensamhetsutrymmen består av garage med 26 parkeringsplatser för bil varav 1 handikapplats, 2 p-platser för MC och 3 platser för stor cykel.

Lägenhetsfördelning:

|        |       |
|--------|-------|
| 2 rok  | 10 st |
| 3 rok  | 2 st  |
| 4 rok  | 5 st  |
| 5 rok  | 19 st |
| >5 rok | 2 st  |

|                         |       |            |
|-------------------------|-------|------------|
| Verksamhet i lokalerna: | Yta   | Löptid     |
| X-Shape Fitness AB      | 59 m2 | 2025-10-31 |
| Balkong Förlag AB       | 71 m2 | 2027-10-31 |
| Anita Sverige AB        | 85 m2 | 2027-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage och förråd till externa hyresgäster.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Porla Brunn GA:1 och GA:2 tillsammans med Brf Stjärnkullen och Brf Wasa Brunn. Föreningens andel är 33,1 procent. Samfälligheten förvaltar garage och gård.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utfört eller planerat underhåll

| <i>Utfört underhåll</i>   | <i>År</i> | <i>Kommentar</i>                               |
|---------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| OVK lokaler               | 2024      |                                                |
| Målning                   | 2024      | Målning av fönsterpartier m.m.                 |
| <i>Planerat underhåll</i> |           |                                                |
| Uppdatera underhållsplan  | 2025      |                                                |
| Loftgångar/balkonger      | 2025      | Översyn och målning undersida/<br>stålbalkar   |
| Garageport                | 2025      | Översyn och åtgärder                           |
| Soprum                    | 2025      | Eventuellt behov av översyn och<br>upprustning |
| Takvärmeanläggning        | 2025      | Översyn                                        |
| Trapphus                  | 2026      | Målning utsatta ställen                        |
| OVK lägenheter            | 2027      |                                                |

#### Föreningens förvaltning och övriga avtal

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Nabo Group AB                 | Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel |
| Fastum AB                     | Ekonomisk förvaltning                     |
| ABSS AB                       | Städning                                  |
| CWS-boco Sweden AB            | Entrémattor                               |
| Kone AB                       | Hissavtal                                 |
| Kiwa Inspecta AB              | Besiktningssavtal hissar och garageport   |
| UNA Portar AB                 | Serviceavtal garageport                   |
| Bahnhof AB                    | Bredband                                  |
| Sappa                         | TV                                        |
| Ellevio AB                    | El                                        |
| Fortum Markets AB             | El                                        |
| Stockholm Exergi AB           | Fjärrvärme                                |
| Stockholm Vatten AB           | Vatten och avlopp samt sophämtning        |
| Remondis Sweden AB            | Sophämtning                               |
| Stockholms Trädgårdstjänst AB | Marskötsel                                |

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

##### Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och under 2024 amorterade föreningen 1 250 000 kronor på sina lån. Från och med 1 januari 2024 höjdes medlemmarnas avgifter med 8,5 procent samt garageplatsernas med 20 procent.

Styrelsen har under året beslutat att medlemsavgifterna samt garageplatserna höjs med 5 procent från och med 1 januari 2025.

Styrelsen begärde under 2024 omprövning av fastighetstaxeringarna för åren 2019 och 2022.

Skatteverket beslutade att ändra fastighetstaxeringarna enligt vår begäran. Omprövningen innebär att fastighetsskatten för fem år, 2019 - 2023, återbetalats med totalt 168 KSEK samt kostnaden för årets fastighetsskatt blir 36 KSEK lägre. Totalt innebär det att årets resultat förbättrats med totalt 204 KSEK.

##### Fastigheten

Efter flera år av höga underhålls- och reparationskostnader så sjönk dessa under 2024, vilket var planerat. De målningsarbeten av träpanor, ytterdörrar och fönster som inleddes 2023 avslutades under 2024. Under 2025 kommer planerat underhåll och målning att göras av balkonger och loftgångar samt av stålbalkar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtit under året. Vid årets början var antalet medlemmar 62. Under året har tre medlemmar avflyttat och fem medlemmar tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar 65. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

### Styrelsen

Styrelsen har efter årsstämman 7 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Ulf Bengtsson     | Ordförande |
| Elisabeth Sterner | Kassör     |
| Jan Ytterberg     | Ledamot    |
| Johan Mossberg    | Ledamot    |
| Lina Mangat       | Ledamot    |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Hanna Jarl      | Suppleant |
| Andreas Langell | Suppleant |

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Tomas Randér  | Auktoriserad revisor och ordinarie revisor |
| Carina Hedrum | Godkänd revisor och revisorssuppleant      |

### Valberedning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Johan Staff   | Sammanställande |
| Lisa Bolinder |                 |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 347       | 3 063       | 2 495       | 2 422       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -598        | -2 082      | -1 335      | -491        |
| Soliditet (%)                                           | 88          | 87          | 87          | 88          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 573         | 528         | 413         | 409         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 081       | 5 125       | 5 125       | 5 125       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 291       | 6 671       | 6 671       | 6 671       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 258         | 189         | 185         | 209         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 11          | 13          | 15          | 16          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 142         | 141         | 119         | 90          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 56          | 56          | 54          | 55          |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte fullt ut täcker avskrivningarna. Föreningens likviditet är god.

Föreningens framtida möjligheter att finansiera verksamheten och eventuella underskott är att:

- Höja medlemmarnas avgifter
- Minimera kostnaderna för underhåll och andra kostnader
- Uppta nya lån (kan göras både från bank och medlemmarna)

Styrelsen gör bedömningen att marknadsvärdet på fastigheten överstiger det bokförda värdet med god marginal. Detta icke bokförda övertvärde kan till viss del skrivas upp enligt gällande redovisningsregelverk och tillföras en uppskrivningsfond och på så sätt redovisningsmässigt förstärka det egna kapitalet.

Styrelsen konstaterar att föreningen har goda förutsättningar att lösa kommande finansieringsbehov.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 155 625 000          | 927 153               | 1 286 478                   | -1 867 086             | -2 082 896        | <b>153 888 649</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | -964 478                    | -1 118 418             | 2 082 896         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -598 269          | <b>-598 269</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>155 625 000</b>   | <b>927 153</b>        | <b>322 000</b>              | <b>-2 985 504</b>      | <b>-598 269</b>   | <b>153 290 380</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 985 504        |
| årets förlust    | -598 269          |
|                  | <b>-3 583 773</b> |

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                          |                   |
| reservering för fond för yttre underhåll  | 322 000           |
| ianspråkstagande fond för yttre underhåll | 0                 |
| i ny räkning överföres                    | -3 905 773        |
|                                           | <b>-3 583 773</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 346 872                 | 3 063 122                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 0                         | 29 282                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 346 872</b>          | <b>3 092 404</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 576 752                | -2 981 247                |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -131 814                  | -152 289                  |
| Avskrivningar                                    |     | -1 340 283                | -1 335 875                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 048 849</b>         | <b>-4 469 411</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>298 023</b>            | <b>-1 377 007</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 42 276                    | 49 182                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -938 568                  | -755 071                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-896 292</b>           | <b>-705 889</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-598 269</b>           | <b>-2 082 896</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-598 269</b>           | <b>-2 082 896</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 173 411 339        | 174 751 622        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>173 411 339</b> | <b>174 751 622</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>173 411 339</b> | <b>174 751 622</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 8          | 409 873            | 278 143            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 69 887             | 53 480             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>479 760</b>     | <b>331 623</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 740 282            | 1 384 194          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>740 282</b>     | <b>1 384 194</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 220 042</b>   | <b>1 715 817</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>174 631 381</b> | <b>176 467 439</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 156 552 153        | 156 552 153        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 322 000            | 1 286 478          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>156 874 153</b> | <b>157 838 631</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -2 985 504         | -1 867 086         |
| Årets resultat                               |            | -598 269           | -2 082 896         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 583 773</b>  | <b>-3 949 982</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>153 290 380</b> | <b>153 888 649</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 20 704 000         | 21 954 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 101 336            | 129 734            |
| Skatteskulder                                |            | 12 830             | 22 680             |
| Övriga skulder                               |            | 57 753             | 57 251             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 465 082            | 415 125            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>21 341 001</b>  | <b>22 578 790</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>174 631 381</b> | <b>176 467 439</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 12         | -598 269                          | -2 082 896                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 340 283                         | 1 335 875                         |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    |            | -9 850                            | -3 585                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>732 164</b>                    | <b>-750 606</b>                   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar                                    |            | 0                                 | 51 374                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 18 133                            | -76 378                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -28 398                           | -140 144                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -1 199 540                        | -169 163                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>-477 642</b>                   | <b>-1 084 917</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                                 | -66 213                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>-66 213</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-477 642</b>                   | <b>-1 151 130</b>                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |            |                                   |                                   |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |            | 1 627 805                         | 2 778 935                         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |            | <b>1 150 163</b>                  | <b>1 627 805</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Byggnader          | 100 år |
| Elladdningsstolpar | 10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 1 884 233        | 1 736 964        |
| Hyror lokaler                    | 632 730          | 605 478          |
| P-plats och garage               | 664 753          | 564 793          |
| Debiterad fastighetsskatt        | 63 952           | 63 951           |
| Elavgifter                       | 27 910           | 32 039           |
| Laddstolpar el-bilar             | 23 400           | 14 152           |
| Hysesintäkter övrigt ej moms     | 24 373           | 22 468           |
| Hysesintäkter övriga objekt moms | 17 202           | 16 602           |
| Kravavgift                       | 120              | 61               |
| Avgift andrahandsupplåtelse      | 8 138            | 4 446            |
| Övriga intäkter                  | 61               | 2 168            |
|                                  | <b>3 346 872</b> | <b>3 063 122</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2024     | 2023          |
|-----------------------|----------|---------------|
| Elprisstöd            | 0        | 18 791        |
| Försäkringsersättning | 0        | 10 491        |
|                       | <b>0</b> | <b>29 282</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                           | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel         | 53 019           | 49 203           |
| Trädgårdsskötsel          | 33 017           | 25 751           |
| Städkostnader             | 89 443           | 88 248           |
| Serviceavtal              | 6 775            | 61 341           |
| Hisservice/besiktning     | 55 257           | 9 298            |
| Reparationer              | 76 691           | 18 300           |
| Hissreparationer          | 23 930           | 27 170           |
| Planerat underhåll        | 310 936          | 1 572 871        |
| Fastighetsel              | 104 206          | 126 478          |
| Uppvärmning               | 366 142          | 376 925          |
| Vatten och avlopp         | 109 648          | 102 238          |
| Avfallshantering          | 132 571          | 141 136          |
| Försäkringskostnader      | 49 746           | 12 015           |
| Bredband                  | 71 087           | 62 071           |
| Förbrukningsmaterial      | 345              | 1 452            |
| Försäkringsskador         | 0                | 10 365           |
| Fastighetsskatt/avgift    | 261 940          | 296 382          |
| Ändrad fastighetstaxering | -168 000         | 0                |
|                           | <b>1 576 753</b> | <b>2 981 244</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Datorkommunikation            | 995            | 715            |
| Hemsida                       | 7 286          | 4 904          |
| Porto                         | 360            | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 663          | 12 184         |
| Revisionsarvode               | 30 875         | 26 058         |
| Ekonomisk förvaltning         | 75 392         | 102 071        |
| Bankkostnader                 | 440            | 111            |
| Konsultarvoden                | 0              | -1 500         |
| Gåvor                         | 708            | 0              |
| Övriga poster                 | 9 095          | 3 301          |
| Tekn. förvaltning grundavtal  | 0              | 4 445          |
|                               | <b>131 814</b> | <b>152 289</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 188 182 691        | 188 116 478        |
| Inköp laddstolpar                               | 0                  | 66 213             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>188 182 691</b> | <b>188 182 691</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -13 431 069        | -12 095 194        |
| Årets avskrivningar                             | -1 340 283         | -1 335 875         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 771 352</b> | <b>-13 431 069</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>173 411 339</b> | <b>174 751 622</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 100 200 000        | 100 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 139 800 000        | 143 400 000        |
|                                                 | <b>240 000 000</b> | <b>243 600 000</b> |
| I restvärdet vid årets slut ingår marken        | 55 825 825         | 55 825 825         |
|                                                 | <b>55 825 825</b>  | <b>55 825 825</b>  |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 231 007         | 231 007         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>231 007</b>  | <b>231 007</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -231 007        | -231 007        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-231 007</b> | <b>-231 007</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## Not 8 Övriga fordringar

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | -8             | 28 094         |
| Avräkningskonto förvaltare    | 409 881        | 243 611        |
| Andra kortfristiga fordringar | 0              | 6 438          |
|                               | <b>409 873</b> | <b>278 143</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 48 474        | 40 051        |
| Bredband             | 18 686        | 13 429        |
| Fastighetsskötsel    | 2 727         | 0             |
|                      | <b>69 887</b> | <b>53 480</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                                  | 2,922          | 2025-06-24                | 11 204 000               | 11 954 000               |
| Nordea                                  | 3,378          | 2025-10-20                | 4 750 000                | 5 000 000                |
| Nordea                                  | 3,157          | 2025-11-06                | 4 750 000                | 5 000 000                |
|                                         |                |                           | <b>20 704 000</b>        | <b>21 954 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 20 704 000               | 21 954 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 20 704 000 kr  
Årlig amortering: 0 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 61 302         | 102 449        |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 298 143        | 217 933        |
| Övriga upplupna kostnader       | 105 638        | 94 743         |
|                                 | <b>465 083</b> | <b>415 125</b> |

### Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

|                | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 42 276          | 49 182          |
| Erlagd ränta   | -938 568        | -735 061        |
|                | <b>-896 292</b> | <b>-685 879</b> |



**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 778 000        | 31 778 000        |
|                        | <b>31 778 000</b> | <b>31 778 000</b> |

Stockholm enligt digital signatur

Ulf Bengtsson  
Ordförande

Elisabeth Sterner

Jan Ytterberg

Johan Mossberg

Lina Mangat

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ELISABETH MARIA STERNER

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: dcd1bf5116f537[...]3b6ad11e0a092

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-03-07 14:58:18 UTC



## LINDA MANGAT

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: 73447a1fd41a96[...]04476b93684eb

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-07 15:04:39 UTC



## TORD JOHAN MOSSBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: 69d44a8a26c185[...]47e51d287b6ad

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-07 15:14:59 UTC



## Ulf Bengt Carsten Bengtsson

### Ordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: 038cc099658fae[...]a23e6838d4231

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-07 15:31:54 UTC



## JAN YTTERBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: d5d14d5c93f648[...]5e60fcb5ed2e

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-03-07 21:21:11 UTC



## TOMAS RANDÉR

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-10 07:54:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen**  
Org.nr 769615-8752

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 misstag.

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 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## TOMAS RANDÉR

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-10 07:54:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.