

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Oasen

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Oasen

716444-0575

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11-12
Noter	13-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oasen, 716444-0575, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jonny Hansson	Ordförande	2018
Daniel Strömbäck	Ledamot	2018
Gunilla Brorström	Ledamot	2018
Klas Iloson	Ledamot	2018
Mikael Andersson	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Gudrun Bernskiöld	Suppleant	2018
Jesper Gunneling	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2018
--------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Karin Hedman	2018
Leif Johansson	2018

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Jonny Hansson och Mikael Andersson i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden består av ett flerbostadshus och är uppförd 1910. Byggnadens värdeår är 1970. Fastighetens adress är Övre Majorsgatan 14 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 31 lägenheter och med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	18	4	2

Total tomtarea: 1126 kvm

Total bostadsarea: 1816 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

ull

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 714 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2011 av Vågen AB och som sträcker sig från 2012 till 2031. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har under året påbörjat en utredning om möjlighet att bygga vindslägenheter då medlemmar på fjärde våning enligt delgett intresse att bygga upp i etage. Helhetshus har vidtalats för input kring möjlighet att höja taket för att maximera BOA samt förnyad ekonomisk uppskattning.

Föreningen har även påbörjat en utredning om alternativ för stamrening med inventering/filmning av avloppsstammar samt kvalitet på vattenledningar och elstammar.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Källarrenovering inkl. sänkt golvnivå, byte av stamledning för avlopp i nygjuten bottenplatta, anslutning av dagvattenssystem samt installation av luftavfuktare	2016
Byte av tvättmaskin	2016
Byte av servisledningar	2015
Renovering av bjälklag och grundmurar i källare	2015
OVK-besiktning	2015
Stamöversyn	2014
Brandinspektion	2014
Putsning av norra fasaden	2013
Renovering av trappuppgångar och portar	2013
Renovering av tvättstuga	2013
Översyn och målning av tak	2013
Byte av fönster på öst- och nordfasad	2013
Målning av gårdsfasad	2013
Renovering av mur längs västra tomtgränsen	2009
Nya balkonger	2005
Putsning av västra fasaden	2005
Byte av fönster på syd- och västfasad	2005
Nytt gårdsbjälklag	1992
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975

ull

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 samt extra föreningsstämma 28 november 2017. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Övre Majorsgatans samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensam gård och fördeningens andel är 52 %. Tillsammans med samfälligheten har föreningen under året haft månatliga sammankomster där fokus varit en lägre kostnadsbild angående sopor och städuppdrag, vilket givit resultat. Framöver kommer fokus vara på försbärsträdens utbredning och eventuell avyttring för att minimera skador på fastighetens grund. Under året har föreningen tillsammans med samfälligheten även genomfört gemensamma vår- och höststädningsdagar av gården vilka resulterade i god uppslutning.

Föreningen har även under året uppdaterat sina trivseregler samt förtydligat och skrivit nya kontrakt på radiomasterna.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och bedöms av styrelsen med beaktande av genomförd avgiftshöjning vara i god balans inför de planerade underhållsåtgärder som planeras i fastigheten.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 443	1 410	1 396	1 319
Resultat efter finansiella poster	130	-893	166	146
Förändring av underhållsfond	124	124	180	90
Resultat efter fondförändringar	6	-1 018	-14	56
Soliditet %	18	17	24	28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	714	700	686	644
Driftskostnad, kr / kvm	269	273	256	255
Ränta, kr / kvm	162	161	153	180
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	68	68	99	50
Lån, kr / kvm	10 440	10 440	8 237	6 593
Snittränta (%)	1,55	1,54	1,85	2,74

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2018 har föreningen höjt avgifterna 2 % från 1 januari.

Överlåtelse

Under 2017 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap eller underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

ull

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Service Entreprenören Väst

Telge Energi

Göteborgs Energi

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Vid extrastämman 28 november 2017 beslutade föreningen att IP Only blir leverantör av fiber och dragning av nytt bredband i fastigheten.

all

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	6 063 096	543 397	-1 713 018	-893 471
Disposition enligt föreningsstämma			-893 471	893 471
Avsättning till underhållsfond		124 200	-124 200	
Årets resultat				130 398
Vid årets slut	6 063 096	667 597	-2 730 689	130 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 606 489
Årets resultat före fondförändring	130 398
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-124 200
Summa över/underskott	-2 600 291

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 600 291

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ull

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 434 196	1 400 559
Övriga rörelseintäkter	2	8 613	9 917
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 442 809	1 410 476
		1 442 809	1 410 476
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-36 714	-48 788
Fastighetsavgift/skatt		-40 765	-39 308
Driftskostnader	4	-447 859	-456 970
Övriga kostnader	5	-139 560	-174 330
Personalkostnader	6	-22 890	-500
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-330 581	-1 291 896
Summa rörelsekostnader		-1 018 369	-2 011 792
Rörelseresultat		424 440	-601 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter		103	384
Räntekostnader		-294 145	-292 539
Summa finansiella poster		-294 042	-292 155
Resultat efter finansiella poster		130 398	-893 471
Resultat före skatt		130 398	-893 471
Årets resultat		130 398	-893 471

ull

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	22 207 014	22 533 173
Inventarier, maskiner och installationer	9	36 849	41 271
		<u>22 243 863</u>	<u>22 574 444</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar			2 100
			<u>2 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 243 863</u>	<u>22 576 544</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47 522	53 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	67 294	13 570
		<u>114 816</u>	<u>66 790</u>
Kassa och bank	11	1 113 546	641 339
Summa omsättningstillgångar		<u>1 228 362</u>	<u>708 129</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 472 225</u>	<u>23 284 673</u>

all

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 063 096	6 063 096
Underhållsfond		667 597	543 397
		<u>6 730 693</u>	<u>6 606 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 730 689	-1 713 018
Årets resultat		130 398	-893 471
		<u>-2 600 291</u>	<u>-2 606 489</u>
Summa eget kapital		<u>4 130 402</u>	<u>4 000 004</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	18 959 000	18 959 000
		<u>18 959 000</u>	<u>18 959 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 676	39 543
Skatteskulder		3 404	2 997
Övriga skulder		603	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	247 140	283 129
		<u>382 823</u>	<u>325 669</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 472 225</u>	<u>23 284 673</u>

ull

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 440	-601 316
Avskrivningar	330 581	1 291 896
	755 021	690 580
Erhållen ränta	103	384
Erlagd ränta	-294 145	-292 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	460 979	398 425
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-45 926	42 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 154	-199 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 207	241 311
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-5 146 379
Pågående nyanläggningar	-	-3 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-5 149 629
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	4 000 000
Årets kassaflöde	472 207	-908 318
Likvida medel vid årets början	641 339	1 549 657
Likvida medel vid årets slut	1 113 546	641 339

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

ull

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

ull

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Källare och grundmurar	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Spillvatten och serviceledningar	40 år
-Stambyte	40 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	10 år
--------------	-------

ull

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 296 996	1 271 568
Hyror radiomaster	106 672	98 463
Balkongtillägg	30 528	30 528
Summa	1 434 196	1 400 559

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	5 576	5 543
Övriga intäkter	3 037	4 374
Summa	8 613	9 917

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	15 905
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 028	2 807
VA & sanitet, installationer	2 350	30 076
Värme, installationer	32 336	-
Summa	36 714	48 788

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	30 080	28 200
Gångbanerrenhållning	1 698	1 689
Förbrukningsinventarier	-	695
Förbrukningsmaterial	2 673	4 441
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 136	4 800
El	33 732	31 188
Uppvärmning	203 091	199 844
Vatten och avlopp	42 892	57 813
Fastighetsförsäkring	7 990	10 820
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 936
Samfälligheter	96 324	95 680
Kabel-TV	19 344	18 864
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	3 899	-
Summa	447 859	456 970

uk

Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	69
Tele och post	1 815	1 815
Förvaltningskostnader	73 908	65 146
Revision	22 700	11 250
Bankkostnader	1 900	4 073
Stämpelskatt	-	81 050
Övriga externa tjänster	31 337	1 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 800	-
Övriga externa kostnader	3 100	9 427
Summa	139 560	174 330

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner till anställda	19 500	-
Utbildning	-	500
Summa	19 500	500
Sociala avgifter	3 190	-
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	-
Summa	22 890	500

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	326 159	252 268
Utrangeringar	-	1 036 680
Inventarier, maskiner och installationer	4 422	2 948
Summa	330 581	1 291 896

all

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	24 403 989	18 144 657
-Mark	1 466 290	1 466 290
-Pågående nyanläggningar	693 812	2 884 414
	26 564 091	22 495 361
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	5 102 160
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	3 250
-Utrangeringar	-	-1 036 680
	-	4 068 730
Utgående anskaffningsvärden	26 564 091	26 564 091
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 030 918	-3 778 650
	-4 030 918	-3 778 650
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-326 159	-252 268
	-326 159	-252 268
Utgående avskrivningar	-4 357 077	-4 030 918
Redovisat värde	22 207 014	22 533 173
Varav		
Byggnader	20 740 724	20 373 071
Mark	1 466 290	1 466 290
Pågående nyanläggningar	-	693 812
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 400 000	41 400 000
Totalt taxeringsvärde	41 400 000	41 400 000
Varav byggnader	18 800 000	18 800 000

all

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 219	-
	44 219	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	44 219
	-	44 219
Utgående anskaffningsvärden	44 219	44 219
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 948	-
	-2 948	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 422	-2 948
	-4 422	-2 948
Utgående avskrivningar	-7 370	-2 948
Redovisat värde	36 849	41 271

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	9 098	3 935
Övriga förutbetalda kostnader	58 196	9 635
	67 294	13 570

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	500	5 000
Transaktionskonto Handelsbanken	1 046 019	473 987
Transaktionskonto SEB	67 027	162 352
	1 113 546	641 339

ull

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 959 000	18 959 000
	18 959 000	18 959 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	18 959 000	18 959 000
Summa	18 959 000	18 959 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,05 %	2018-02-28	4 352 000	-	-	4 352 000
SEB	0,63 %	Rörligt	3 345 000	-	-	3 345 000
SEB	0,61 %	Rörligt	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB	0,60 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	0,63 %	Rörligt	1 262 000	-	-	1 262 000
SEB	1,29 %	2021-10-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	1,66 %	2022-03-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,56 %	Rörligt	1 000 000	-	-	1 000 000
			18 959 000	-	-	18 959 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 259	3 539
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	185 856	234 530
Upplupna driftskostnader	45 825	41 217
Upplupna revisionsarvoden	11 200	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3 843
	247 140	283 129

u

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 959 000	18 959 000
Summa ställda säkerheter	18 959 000	18 959 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

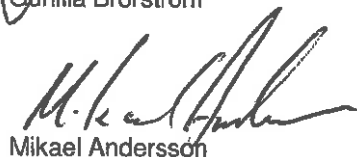
Göteborg 2018-04-10


Jonny Hansson

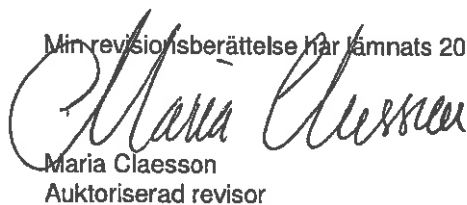

Daniel Strömbäck


Gunilla Brorström


Klas Ilsson


Mikael Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19


Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oasen
Org.nr. 716444-0575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oasen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Oasen för år 2017 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.

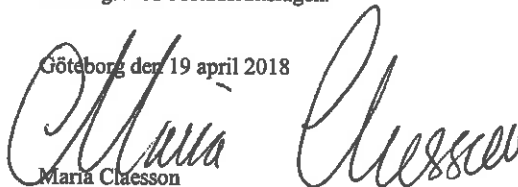
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 19 april 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

