



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

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.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Porlabrunn GA1 (garage) och GA2 (innergård). Föreningens andel är 33,1 procent.

Styrelsen

Åke Allard	Ledamot
Carl Berglöf	Ledamot
Gunnar Forssell	Ledamot
Andreas Langell	Ledamot
Danielle Lewensohn	Ledamot
Marie Lindsö	Suppleant
Johan Seidefors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Allard och Andreas Langell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Jakob Lagerdahl Sammankallande
Caroline Staff

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-21. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Porla Brunn 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

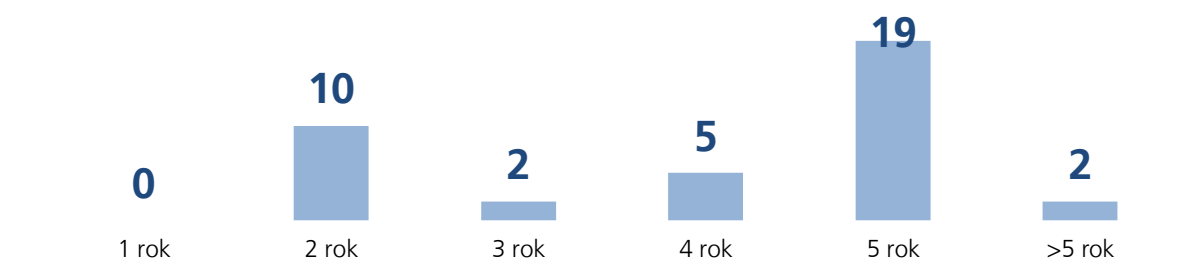
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 284 m², varav 3 291 m² utgör lägenhetsyta och 993 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
X-shape Fitness AB	59 m ²	2020-10-31
Balkong Förlag AB	71 m ²	2021-10-31
Anita Sverige AB	85 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	26 p-platser för bil varav 1 handikapplats, 1 p-plats för MC, alla uthyrda i dagsläget.
Förråd	3 st förråd för uthyrning till i första hand medlem som saknar externt förråd, alla uthyrda i dagsläget

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019-06-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning ytterdörrar	2020	Gemensamma dörrar och lgh plan 6
Pump varmvattencirkulation	2020	Byte eller annan åtgärd
Målning	2020	Målning av träpanel och dörrar vån 2 och 3
Värmecentral, installationer	2021	Byte eller annan åtgärd
Målning dörrar lgh plan 2	2021	
Ventilation	2021	Byte eller annan åtgärd
Målning fönster och dörrar	2021	
OVK	2021	OVK av lägenheter
OVK	2022	OVK av lokaler
Målning fönster och dörrar	2023	
Målning	2023	Träpanel vån 6
Loftgångar, trall	2023	Byte eller annan åtgärd
Trapphus	2023	Byte mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Marktjänst HB	Städning
Stockholms Park och trädgårdsservice AB	Markskötsel
Kone AB	Hissavtal
Kiwa Inspecta AB	Besiktning av hissar och garageport
UNA Portar AB	Serviceavtal garageport
Bahnhof	Bredbandsavtal
Ellevio AB	El
Stockholm Exergi (f d Fortum)	Fjärrvärme
Hans Andersson Recycling AB	Sophämtning
Stockholms Stad	Sophämtning
SBC/Österåkers bostadsrättsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
CWS-boco Sweden AB	Entrémattor
Sappa	TV

Föreningens ekonomi

Vid föreningens ordinarie stämma i juni 2019 framkom önskemål att styrelsen skulle undersöka möjligheten att sänka avgiften. Under 2019 har även en uppdaterad underhållsplan tagits fram vilket ökat styrelsens kännedom om framtida kostnader. Styrelsen har vid styrelsemötet i november 2019 beslutat om budget för 2020. Den tar hänsyn till en långsiktig budget som sträcker sig till 2035.

Föreningen har sedan tidigare antagit en långsiktig ekonomisk plan som innebär en årlig höjning av avgifterna om 1 procent och en amorteringshorisont om 60-80 år. Samtidigt bedöms föreningens kostnader öka med cirka 2 procent per år.

Det gynnsamma ekonomiska läget, främst drivet av låga utlåningsräntor, har möjliggjort amorteringar om totalt 2 000 000 kr under 2019. Föreningens lån uppgick därmed vid 2019 års slut till 22 954 000 kr.

Styrelsen konstaterar att dessa amorteringar har minskat föreningens riskexponering. Det har möjliggjort för styrelsen att besluta om en sänkning av avgiften om 2 procent från den 1 jan 2020, istället för den årliga höjningen av avgiften. Dessutom har styrelsen beslutat om en avgiftsfri månad januari 2020.

Med beslutad avgiftsnivå och med de genomförda amorteringarna bedöms att föreningen ska kunna amortera hela lånet inom en horisont på 60 år från det att huset var nytt. I nuläget ligger föreningen i linje med en sådan amorteringsplan.

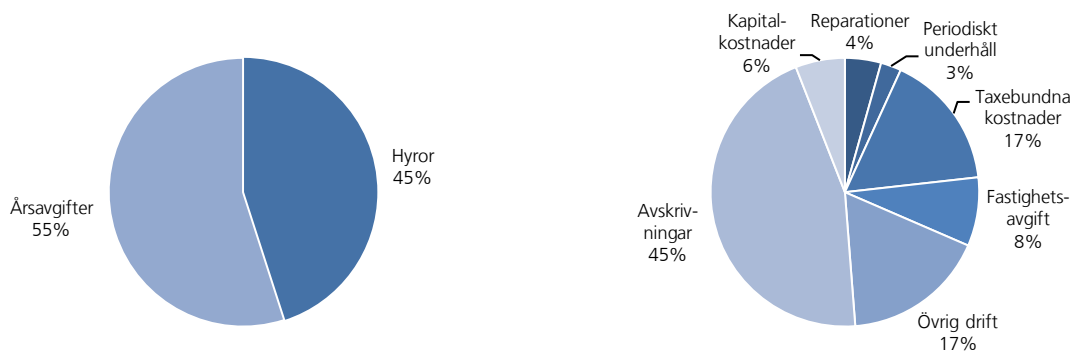
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 860 175	3 297 713
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 476 447	2 461 175
Finansiella intäkter	208	212
Minskning kortfristiga fordringar	38 616	21 130
Ökning av kortfristiga skulder	81 778	0
	2 597 049	2 482 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 440 347	1 121 076
Finansiella kostnader	175 691	127 153
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	119 500
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 326
	3 616 038	2 920 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 841 186	2 860 175
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 018 989	-437 538

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnadens ålder har under året passerat tio år. Det innebär att byggherrens ansvar för konstruktionsfel har löpt ut.

Föreningen har under 2019 antagit nya stadgar.

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	446	442	438
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 723	2 544	2 515	2 578
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 975	7 582	8 038	8 038
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	64	76	76	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	18	19	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	36	29	24
Soliditet (%)	87	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-122	-282	-672
Nettoomsättning (tkr)	2 476	2 461	2 455	2 435

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 291 m² bostäder och 993 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	155 625 000	0	0	155 625 000
Upplåtelseavgifter	927 153	0	0	927 153
Fond för yttre underhåll	867 226	322 000	0	545 226
S:a bundet eget kapital	157 419 379	322 000	0	157 097 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 557 638	-322 000	-121 765	2 001 402
Årets resultat	-475 515	-475 515	121 765	-121 765
S:a fritt eget kapital	1 082 123	-797 515	0	1 879 638
S:a eget kapital	158 501 502	-475 515	0	158 977 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 515
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 879 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-322 000</u>
summa balanserat resultat	1 082 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>73 716</u>
1 155 839

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 476 027	2 461 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	60
Summa rörelseintäkter		2 476 447	2 461 175
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 258 393	-964 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 954	-156 685
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 336 132	-1 334 923
Summa rörelsekostnader		-2 776 478	-2 455 999
RÖRELSERESULTAT		-300 031	5 176
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 691	-127 153
Summa finansiella poster		-175 483	-126 941
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 515	-121 765
ÅRETS RESULTAT		-475 515	-121 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	180 022 269	181 355 930
Inventarier	Not 8	1	2 471
Summa materiella anläggningstillgångar		180 022 270	181 358 401
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 022 270	181 358 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 002	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	156	48 771
Summa kortfristiga fordringar		10 158	48 774
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		221 104	221 104
SBC klientmedel i SHB		1 620 082	2 639 071
Summa kassa och bank		1 841 186	2 860 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 851 344	2 908 949
SUMMA TILLGÅNGAR		181 873 614	184 267 351

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 552 153	156 552 153
Fond för yttre underhåll	Not 10	867 226	545 226
Summa bundet eget kapital		157 419 379	157 097 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 557 638	2 001 402
Årets resultat		-475 515	-121 765
Summa fritt eget kapital		1 082 123	1 879 638
SUMMA EGET KAPITAL		158 501 502	158 977 017
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 954 000	24 954 000
Leverantörsskulder		85 301	100 756
Skatteskulder		71 776	11 010
Övriga skulder		63 871	58 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	197 164	166 041
Summa kortfristiga skulder		23 372 112	25 290 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 873 614	184 267 351

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Elladdningsstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 360 999	1 466 386
Hyror lokaler momspliktiga	579 957	544 505
Hyror garage moms	22 128	22 128
Hyror garage	484 116	400 400
Hyror förråd	28 800	28 800
Överlåtelse/pantsättning	0	-1 120
Öresutjämning	27	17
	2 476 027	2 461 115

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	420	60
	420	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 471	31 892
	Fastighetsskötsel beställning	22 914	3 304
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 876	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 457	1 720
	Snöröjning/sandning	0	8 460
	Städning entreprenad	49 524	48 906
	Städning enligt beställning	21 119	10 374
	Mattvätt/Hyrmattor	19 699	14 772
	Hissbesiktning	3 526	4 631
	Garage	0	295
	Sophantering	5 138	10 275
	Gård	0	3 125
	Serviceavtal	33 756	31 461
	Förbrukningsmateriel	14 114	7 107
	Teleport/hissanläggning	7 529	7 032
	Brandskydd	0	2 431
		248 121	185 784
	Reparationer		
	Lokaler	16 237	2 151
	Entré/trapphus	63 808	0
	Lås	0	5 918
	VVS	0	1 429
	Ventilation	0	3 403
	Elinstallationer	5 379	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 776	18 701
	Hiss	9 258	1 296
	Tak	0	4 896
	Fasad	0	22 047
	Balkonger/altaner	0	8 061
	Garage/parkering	2 373	4 972
	Skador/klotter/skadegörelse	5 775	1 896
		130 605	74 769
	Periodiskt underhåll		
	VVS	33 716	0
	Balkonger/altaner	40 000	0
		73 716	0
	Taxebundna kostnader		
	El	68 700	59 854
	Värme	274 969	267 860
	Vatten	61 458	62 476
	Sophämtning/renhållning	80 569	81 851
	Grovsopor	0	2 592
		485 696	474 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 309	40 823
	Bredband	36 802	18 998
		78 111	59 821
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	242 144	169 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 258 393	964 391

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 031	501
	Juridiska åtgärder	17 290	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 905	22 601
	Föreningskostnader	1 815	1 883
	Styrelseomkostnader	35 000	13 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 011
	Studieverksamhet	4 323	0
	Förvaltningsarvode	64 528	62 183
	Förvaltningsarvodena övriga	8 794	8 250
	Administration	9 214	7 540
	Konsultarvode	16 055	39 716
		181 954	156 685
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 321 712	1 321 712
	Förbättringar	11 950	1 992
	Inventarier	2 470	11 220
		1 336 132	1 334 923
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	188 116 478	187 996 978
	Nyanskaffningar	0	119 500
	Utgående anskaffningsvärde	188 116 478	188 116 478
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 760 548	-5 436 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 333 662	-1 323 703
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 094 209	-6 760 548
	Planenligt restvärde vid årets slut	180 022 269	181 355 930
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 825 825	55 825 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	70 200 000
	Taxeringsvärde mark	97 600 000	63 200 000
		176 600 000	133 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	119 000 000
	Lokaler	21 600 000	14 400 000
		176 600 000	133 400 000

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		231 007	231 007
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		231 007	231 007
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-228 536	-217 316
	Årets avskrivningar enligt plan		-2 470	-11 220
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-231 006	-228 536
	Redovisat restvärde vid årets slut		1	2 471

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		156	11 167
	Skattefordran		0	104
	Fordringar		0	37 500
			156	48 771

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		545 226	458 500
	Reservering enligt stadgar		322 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-183 274
	Vid årets slut		867 226	545 226

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,728 %	11 000 000	12 500 000	2020-11-04
	Nordea	0,771 %	11 954 000	12 454 000	2020-05-04
	Summa skulder till kreditinstitut		22 954 000	24 954 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 954 000	-24 954 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 954 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		31 778 000	31 778 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	15 787	0
Ränta	27 751	15 371
Avgifter och hyror	153 626	150 670
	197 164	166 041

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2020



Åke Allard
Ledamot



Carl Berglöf
Ledamot



Gunnar Forssell
Ledamot

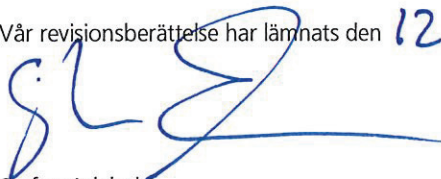


Andreas Langell
Ledamot



Danielle Lewensohn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gröna Oasen, org. nr 769615-8752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröna Oasen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gröna Oasen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 333 779	1 360 999	1 350 000
Hyror lokaler momspliktiga	556 000	579 957	544 000
Hyror garage moms	22 000	22 128	22 000
Hyror garage	424 000	484 116	403 000
Hyror förråd	28 000	28 800	28 000
Öresutjämning	0	27	0
Övriga intäkter	0	420	0
	2 363 779	2 476 447	2 347 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 000	-24 471	-33 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-22 914	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-29 876	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-16 457	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-51 000	-49 524	-51 000
Städning enligt beställning	-13 000	-21 119	-9 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-19 699	-21 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 526	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Garage	-1 000	0	0
Sophantering	-9 000	-5 138	-16 000
Gård	-3 000	0	-2 000
Serviceavtal	-33 000	-33 756	-33 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-14 114	-9 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 529	-8 000
Brandskydd	-3 000	0	-3 000
	-236 000	-248 121	-219 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-71 000	0	-88 000
Lokaler	0	-16 237	0
Entré/trapphus	0	-63 808	0
Elinstallationer	0	-5 379	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-27 776	0
Hiss	0	-9 258	0
Garage/parkering	0	-2 373	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 775	0
	-71 000	-130 605	-88 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-120 000	0	-10 000
Installationer	0	0	-210 000
VVS	0	-33 716	0
Huskropp utvändigt	0	0	-30 000
Fasad	0	0	-110 000
Balkonger/altaner	0	-40 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-40 000
	-120 000	-73 716	-400 000

Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-68 700	-53 000
Värme	-279 000	-274 969	-280 000
Vatten	-63 000	-61 458	-67 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-80 569	-67 000
Grovsopor	-3 000	0	-3 000
	-494 000	-485 696	-470 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 309	-43 000
Bredband	-62 000	-36 802	-29 000
	-105 000	-78 111	-72 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-268 360	-242 144	-171 000
	-268 360	-242 144	-171 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 031	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-17 290	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 905	-24 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 815	-1 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-35 000	-45 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Studieverksamhet	0	-4 323	0
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 528	-64 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	-8 794	-11 000
Administration	-11 000	-9 214	-11 000
Konsultarvode	0	-16 055	0
	-128 000	-181 954	-158 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 322 000	-1 321 712	-1 322 000
Förbättringar	-12 000	-11 950	0
Inventarier	-3 000	-2 470	-12 000
	-1 337 000	-1 336 132	-1 334 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 759 360	-2 776 478	-2 912 000
RÖRELSERESULTAT	-395 581	-300 031	-565 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	208	0
Låneräntor	-190 000	-173 277	-411 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-2 413	0
	-190 000	-175 483	-411 000
RESULTAT	-585 581	-475 515	-976 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE