

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2012 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2007-01-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Åke Allard	Ledamot
Elin Gunvor Ulrika Brinck	Ledamot
Gunnar Sten Allan Forssell	Ledamot
Bo Erik Helge Wibäck	Ledamot

Per Andreas Langell	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Kristofer Laidwa	Sammankallande
Tore Lindsö	

Handwritten signatures and initials: UB, SA, SP, etc.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Porla Brunn 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

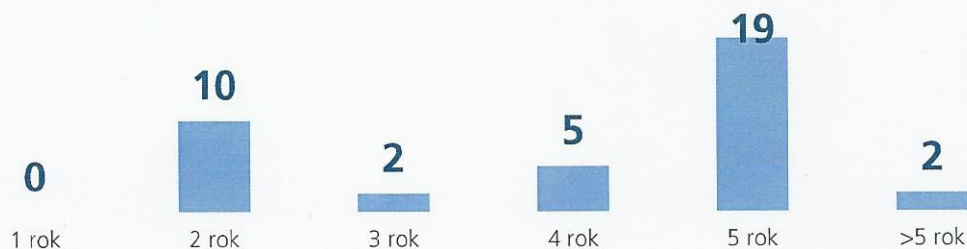
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 505 m², varav 3 291 m² utgör lägenhetsyta och 214 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	2017-10-31
Balkong Förlag AB	71 m ²	2018-10-30
Anita Sverige AB	85 m ²	2017-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	26 p-platser för bil varav 1 handikappsplats, 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
Samfälligheter	Föreningen är delägare i två gemensamhetsanläggningar, Stockholm Porlabrunn GA 1 och GA2. GA1 avser garaget och GA2 gården. Föreningens andel för gårdsdrift är 33,1 %.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'UB', 'SFS', and 'BAU'.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2015, sker justeringar årligen i samband med budgetarbetet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss	2017	Uppfräschning av hissarna med nya golvmattor och räcken.
Målning	2016	Målning av fönster på gårdssidan vån 7 och 6, grå fönster på gatusidan vån 7, inoljning av trall och räcken på svalgångar. Målning av båda trapphusen.
OVK	2015 - 2016	Obligatorisk ventilationskontroll av lokaler och lägenheter. Godkänd efter vidtagna åtgärder.
Målning	2015	Målning av träfasad, dörrar, träräcke vån 6. Målning av terrassavskiljare vån 7. Lackning av ekpartier runt fönster och dörrar.
Takvärmeanläggning	2015 - 2016	Installation av ny takvärmeanläggning.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Snöstopp	2017	Montering av snöstopp/snökratta på taket vån 6 mot Valentin Sabbats gata.
Målning	2017	Måla träpanel och dörrar vån 4 och 5, olja in trall och räcken på svalgångarna. Målning av pelarna som håller upp loftgångarna.
Sockel	2017	Ny rostfri sockel i hörnet och vid lgh 201 och 204 på gården vid entrén mot Eastmansvägen.
OVK	2018	OVK av lokaler
Målning	2019	Målning av träpanel och dörrar vån 2 och 3.
OVK	2021	OVK av lokaler och lägenheter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Marktjänst HB	Städning
Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel	Markskötsel och snöröjning gård
Kone AB	Hissavtal
Inspecta AB	Besiktning av hissar och garageport
UNA Portar AB	Serviceavtal garageport
B2 Bredband AB, Open Universe	Bredbandsavtal
Bredbandsbolaget	Kabel-TV
Ellevio AB	El
Fortum Markets AB	Fjärrvärme
Hans Andersson Recycling AB	Sophämtning
Stockholms Stad	Sophämtning
SBC/Österåkers bostadsrättsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WB", "SFG", and "DW".

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen har för närvarande en stabil och förutsägbar ekonomisk situation.

Från 1 januari 2016 sänktes årsavgiften i föreningen med 20% och garageavgifterna till 1400:-/månad. En höjning av årsavgiften med 1% sker nu i enlighet med fastställd ekonomisk plan vid varje kommande årsskifte med start den 1 januari 2017. Garageavgifterna höjs enligt plan med 5% vart femte år.

Årets resultat har belastats med kostnaderna för utbytet av hela takvärmeanläggningen samt tvingande OVK-åtgärder i två lokaler och i samtliga lägenheter. En positiv påverkan på årsresultatet hade kapitalkostnaderna som även detta år blev betydligt lägre än beräknat.

Under året har föreningens alla lån i Nordea omförhandlats. De tidigare fyra lånen har slagits samman och är numera två, med förfallomånad i maj respektive oktober. Bägge lånen är knutna till Stibor och löper på ett år med en ränta som binds om var tredje månad. I samband med höstens omförhandling amorterades ytterligare 600 000 kronor på lånet.

Den underhållsplan för de kommande 11-åren som styrelsen tagit fram 2012, och nu uppdaterar årligen i samband med budgetarbetet, innebär en kraftigt ökad årlig avsättning till fonden för framtida yttre underhåll. Avsättning sker fr.o.m. 2014 med 77:-/kvm (270 000 kr) i jmf. med stadskravets 33:-/kvm (98 730 kr) per år.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats vilket innebär en linjär avskrivning som är betydligt högre än den som var aktuell i den ursprungliga ekonomiska planen i föreningen.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats under år 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Styrelsen arbetar sedan ett par år tillbaka efter en självkostnadsprincip där föreningens intäkter skall täcka rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader*)

Utfall "Självkostnadsprincipen"	2016	2015	2014	2013
Intäkter	2 443 578	2 879 005	2 701 799	2 645 470
Rörelsekostnader*)	-1 130 960	-1 027 273	-1 037 739	-1 079 108
Kapitalkostnader	-85 646	-175 226	-1 172 397	-1 278 461
Slitagekostnader**)	-270 000	-270 000	-270 000	-98 730
Utfall	956 972	1 406 506	221 663	189 171

Med beaktande av en fortsatt god likviditet i föreningen har styrelsen i den ekonomiska planen lagt fast att fortsätta att amortera av lånen.

*) exkl. årets underhållskostnader

***) Slitagekostnader = kommande underhållskostnader som årets bostadsrättsinnehavare gett upphov till. De ersätter i ovanstående beräkning avskrivningskostnaderna och de beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fonden för yttre underhåll.

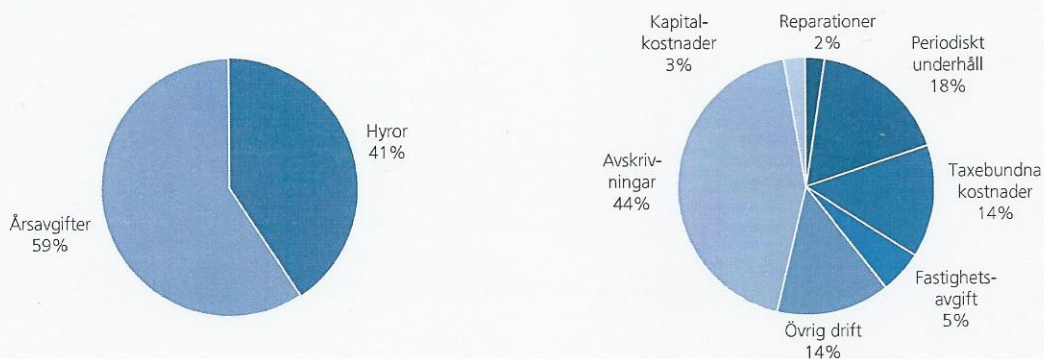
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WB", "4092", and "DN".

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 232 746	1 051 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 443 578	2 879 005
Finansiella intäkter	11	-4
Minskning kortfristiga fordringar	35 916	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 072	0
	2 493 577	2 879 001
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 673 464	1 347 336
Finansiella kostnader	85 657	175 222
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 806
Minskning av långfristiga skulder	600 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	148 892
	2 359 121	1 697 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 367 202	2 232 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	134 456	1 181 745

*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 1 268 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.

Handwritten signatures and initials: WB, SPG, DW.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten:

Ny takvärmeanläggning har installerats och efter injustering fungerar den tillfredsställande.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) som gjordes 2015 har godkänts under 2016 efter vidtagna åtgärder i lokaler och lägenheter.

En del målningsarbeten utfördes under 2016; målning av fönster på gårdssidan vån 7 och 6, målning av grå fönster på gatusidan vån 7, inoljning av trall och räcken på svalgångar. Målning av båda trapphusen, samt gången mellan soprum och garage.

Ommålning av stålbalkar på grund av synligt rostangrepp, beställt och betalat av Folkhem.

Andra väsentliga händelser:

Ny hyresgäst efter Svensk-Kinesiska Resebyrån AB är X-shape fitness AB sedan 1 februari 2016.

Bredbandsbolaget har tagit över efter Canal Digital som leverantör av kabel-TV.

Vi har infört kvartalsvis städning av soprummets golv och kärl.

Vi har bytt till säkrare portkodläsare vid de två entréerna.

Hemsidan har fått ett nytt utseende och styrelsen ser kontinuerligt över innehållet på hemsidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	438	547	496	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 578	2 398	2 316	2 160
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 038	8 221	8 221	8 388
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	19	26
Värmekostnad/m ² totalyta	70	69	72	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	50	177	250
Soliditet (%)	86	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-672	0	-315	535
Nettoomsättning (tkr)	2 435	2 879	2 676	2 643

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 291 m² bostäder och 214 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials: WB, 479, BW

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	559 734	98 730	-50 063	511 067
S:a bundet eget kapital	157 111 887	98 730	-50 063	157 063 220
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 941 529	-98 730	49 814	2 990 445
Årets resultat	-672 224	-672 224	249	-249
S:a fritt eget kapital	2 269 306	-770 954	50 063	2 990 196
S:a eget kapital	159 381 193	-672 224	0	160 053 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-672 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 040 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 730
summa balanserat resultat	2 269 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-171 270
av fond för yttre underhåll ianspråkats	542 504
att i ny räkning överförs	2 640 540




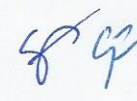
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

WB
SP
GP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 434 688	2 879 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 890	0
Summa rörelseintäkter		2 443 578	2 879 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 588	-1 228 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 876	-119 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 356 692	-1 356 692
Summa rörelsekostnader		-3 030 156	-2 704 028
RÖRELSERESULTAT		-586 578	174 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 657	-175 222
Summa finansiella poster		-85 646	-175 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-672 224	-249
ÅRETS RESULTAT		-672 224	-249

Handwritten signatures and initials:





Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	183 881 845	185 203 556
Maskiner och inventarier	Not 8	48 673	83 654
Summa materiella anläggningstillgångar		183 930 518	185 287 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		183 930 518	185 287 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 897
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	45 260	10 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	54 072
Summa kortfristiga fordringar		45 260	81 176
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 367 202	2 232 746
Summa kassa och bank		2 367 202	2 232 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 412 462	2 313 922
SUMMA TILLGÅNGAR		186 342 980	187 601 132

Handwritten signatures and initials:
UB, SP, SP, DN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 552 153	156 552 153
Fond för yttre underhåll	Not 11	559 734	511 067
Summa bundet eget kapital		157 111 887	157 063 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 941 529	2 990 445
Årets resultat		-672 224	-249
Summa fritt eget kapital		2 269 306	2 990 196
SUMMA EGET KAPITAL		159 381 193	160 053 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	26 454 000	27 054 000
Summa långfristiga skulder		26 454 000	27 054 000
KÖRTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		110 045	90 874
Skatteskulder		69 876	27 958
Övriga skulder		70 914	107 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	256 952	267 703
Summa kortfristiga skulder		507 787	493 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 342 980	187 601 132

Handwritten signatures and initials:
 AB, SF, GF, DW

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 441 042	1 801 332
Hysesbortfall	0	-1 717
Hyror lokaler momspliktiga	528 623	510 152
Hyror lokaler	23 140	28 800
Hyror garage moms	58 018	75 098
Hyror garage	372 400	459 555
Hyror förråd	7 200	0
Överlåtelse/pantsättning	4 257	5 785
Öresutjämning	9	0
	2 434 688	2 879 005

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	8 830	0
Övriga intäkter	60	0
	8 890	0

Handwritten signatures and initials: LB, 8/19, and others.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 550	32 482
	Fastighetsskötsel beställning	12 259	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 583	17 339
	Snöröjning/sandning	3 076	2 975
	Städning entreprenad	48 908	68 060
	Städning enligt beställning	6 793	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 259	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 357	0
	Gemensamma utrymmen	4 364	0
	Gård	962	0
	Serviceavtal	39 805	34 605
	Förbrukningsmateriel	6 925	8 110
	Brandskydd	3 945	0
		223 785	163 571
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	42 046
	Brf Lägenheter	2 110	0
	Gemensamma utrymmen	1 878	0
	Entré/trapphus	15 957	0
	Lås	1 331	0
	Installationer	0	79 538
	VVS	2 684	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 358	0
	Ventilation	3 091	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 421	0
	Hiss	13 312	2 549
	Tak	5 998	0
	Garage/parkering	465	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 439	0
		74 044	124 133
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	148 818	0
	Ventilation	74 911	0
	Elinstallationer	119 199	0
	Huskropp utvändigt	0	320 063
	Tak	55 575	0
	Fasad	144 001	0
		542 504	320 063
	Taxebundna kostnader		
	El	52 461	55 909
	Värme	245 463	242 065
	Vatten	52 810	47 377
	Sophämtning/renhållning	91 346	73 622
	Grovsopor	1 232	0
		443 312	418 973
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 611	38 386
	Kabel-TV	19 755	19 297
	Bredband	16 799	0
		103 165	57 683
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 778	143 598
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 554 588	1 228 021

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WB", "SW", and "S".

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	919
	Inkassering avgift/hyra	-7	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 069	17 160
	Föreningskostnader	10 997	1 788
	Styrelseomkostnader	9 000	0
	Förvaltningsarvode	72 549	55 962
	Förvaltningsarvoden övriga	13 043	0
	Administration	11 225	8 317
	Korttidsinventarier	0	838
	Övriga driftskostnader	0	34 331
		118 876	119 315
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 321 711	1 321 711
	Inventarier	34 981	34 981
		1 356 692	1 356 692
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	187 996 978	187 996 978
	Utgående anskaffningsvärde	187 996 978	187 996 978
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 793 422	-1 471 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 321 711	-1 321 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 115 133	-2 793 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	183 881 845	185 203 556
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 825 825	55 825 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 200 000	68 600 000
	Taxeringsvärde mark	63 200 000	53 400 000
		133 400 000	122 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	110 000 000
	Lokaler	14 400 000	12 000 000
		133 400 000	122 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "WB" and "SF".

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	231 007	231 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	231 007	231 007
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 353	-112 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 981	-34 981
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 334	-147 353
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 673	83 654
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	44 744	0
	Skattekonto	151	0
	Fordringar	365	10 207
		45 260	10 207
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV/Bredband	0	11 486
	Försäkring	0	28 197
	Förvaltningsarvode	0	14 389
		0	54 072
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	511 067	361 067
	Reservering enligt stadgar	98 730	0
	Reservering enligt stämmobeslut	270 000	150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 063	0
	Vid årets slut	559 734	511 067

UB
SP
GZ
BW

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,220 %	0	7 100 000	Rörligt
Nordea	0,350 %	14 000 000	7 500 000	2017-11-01
Nordea	0,260 %	12 454 000	4 954 000	2017-05-02
Nordea	0,600 %	0	7 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		26 454 000	27 054 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		26 454 000	27 054 000	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	31 778 000	31 778 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten under 2017

Uppfräschning av hissarna med nya golvmattor och räcken utfördes i januari 2017.

Montering av ny rostfri sockel i hörnet och vid lgh 201 och 204 på gården vid entrén mot Eastmansvägen utfördes i februari 2017.

Montering av snöstopp/snökratta på taket vån 6 mot Valentin Sabbats gata utfördes i februari 2017.

Planerade målningsarbeten under sommaren 2017: Målning av träpanel och dörrar vån 4 och 5. Inoljning av trall och räcken på svalgångarna. Målning av pelarna som håller upp loftgångarna.

UB
BW
ST 52

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Ränta	13 795	0
Förutbetalda avgifter och hyror	243 157	199 034
Upplupna kostnader	0	68 669
	256 952	267 703

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 4 2017



Karl Åke Allard
Ledamot



Elin Gunvor Ulrika Brinck
Ledamot

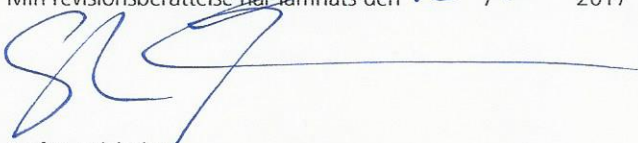


Gunnar Sten Allan Forssell
Ledamot



Bo Erik Helge Wibäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017



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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsmed 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 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 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 våra 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2017

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor