



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gröna Oasen



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.

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. Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Styrelsen

Jakob Lagerdahl	Ordförande
Carl Berglöf	Kassör
Gunnar Forssell	Ledamot
Danielle Lewensohn	Ledamot
Lene Standnes	Ledamot
Marie Lindsö	Suppleant
Johan Seidefors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Berglöf, Gunnar Forssell, Danielle Lewensohn, Marie Lindsö och Johan Seidefors.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Åke Allard Sammankallande
Andreas Langell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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

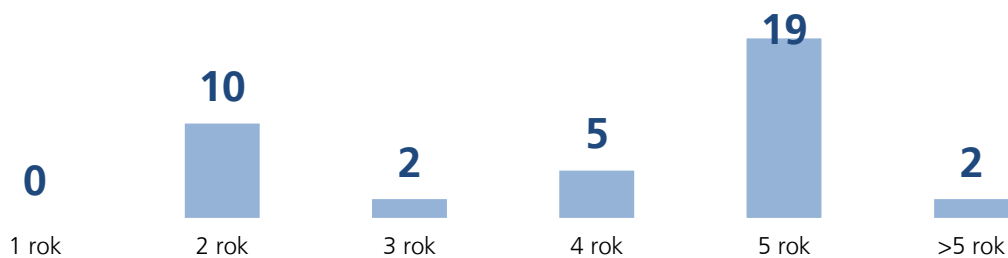
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

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	2021-10-31
Balkong Förlag AB	71 m ²	2021-10-31
Anita Sverige AB	85 m ²	2021-12-31

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, 2 p-platser för MC och 3 p-platser för stor cykel.
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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trall	2020	Lagning, plan 6.
Fog och plattor mellan fastigheter	2020	Lagad (mot Stjärnkullen).
Byte av expansionskärl	2020	Byte pga haveri.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar, våning 6	2021	Annan åtgärd
Värmecentral och varmvattencirkulation	2021	Byte eller annan åtgärd
Ventilation	2021	Byte eller annan åtgärd
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2021	OVK av lägenheter
Målning	2021	Diverse
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2022	OVK av lokaler
Loftgångar, trall	2023	Byte eller annan åtgärd, senast 2023
Trapphus	2023	Byte mm
Målning	2023	Träpanel vån 6
Målning fönster och dörrar	2023	
Värmecentral	2024	Komponentbyten
Balkonger och loftgångar	2024	Översyn och målning
Garageport, automatik	2024	Byte
Soprum	2024	Upprustning

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 avtal hissar och garageport
UNA Portar AB	Serviceavtal garageport
Bahnhof	Bredbandsavtal
Ellevio AB	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Veolia	Sophämtning
Stockholm Vatten och Avfall	Sophämtning
SBC/Österåkers bostadsrättsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
CWS-boco Sweden AB	Entrémattor
Sappa	TV

Föreningens ekonomi

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.

Efter en större amortering under 2019 inleddes 2020 med en avgiftsfri månad i januari. På grund av en minskad riskexponering genom de senaste årens amorteringar möjliggjordes en sänkning av avgifterna med 2 procent från den 1 jan 2020.

Under året har dialog med föreningens hyresgäster hållits löpande. De har upplevt problem att klara sin ekonomi under pandemin och det har förelegat en överhängande risk för konkurser. Av den anledningen har styrelsen beslutat att efterskänka två månadshyror till hyresgästerna under 2020. De har även fått anstånd med två månadshyror och dessa ska betalas under 2021.

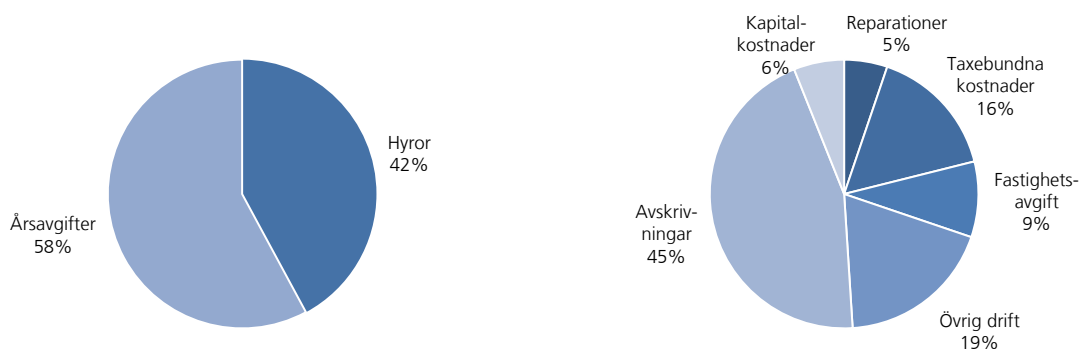
Trots den reducerade intäkten från hyresgästerna har styrelsen genomfört en amortering om 1 miljon kronor. Detta har möjliggjorts tack vare det exceptionellt låga ränteläget.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 841 186	2 860 175
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 262 674	2 476 447
Finansiella intäkter	72	208
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 616
Ökning av kortfristiga skulder	104 071	81 778
	2 366 817	2 597 049
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 453 343	1 440 347
Finansiella kostnader	179 960	175 691
Ökning av kortfristiga fordringar	82 967	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 000 000
	2 716 270	3 616 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 491 734	1 841 186
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-349 453	-1 018 989

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sortering av matavfall införts.

Garageplatser för mopeder och större cyklar har upprättats i garaget.

Under sommaren havererade expansionskärlet i värmecentralen. Ett nytt kärll har installerats och i övrigt har underhåll utförts enligt plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	414	446	442
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 344	2 723	2 544	2 515
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 671	6 975	7 582	8 038
Elkostnad/m ² totalyta	12	16	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	60	64	76	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	41	36	29
Soliditet (%)	88	87	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-704	-476	-122	-282
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 476	2 461	2 455

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	1 115 510	322 000	-73 716	867 226
S:a bundet eget kapital	157 667 663	322 000	-73 716	157 419 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	833 839	-322 000	-401 799	1 557 638
Årets resultat	-704 218	-704 218	475 515	-475 515
S:a fritt eget kapital	129 621	-1 026 218	73 716	1 082 123
S:a eget kapital	157 797 284	-704 218	0	158 501 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-704 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 155 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-322 000</u>
summa balanserat resultat	129 621

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>129 621</u>
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 952	2 476 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	723	420
Summa rörelseintäkter		2 262 674	2 476 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 250 787	-1 258 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 396	-181 954
Personalkostnader	Not 6	-62 160	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 333 662	-1 336 132
Summa rörelsekostnader		-2 787 004	-2 776 478
RÖRELSERESULTAT		-524 330	-300 031
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 960	-175 691
Summa finansiella poster		-179 888	-175 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-704 218	-475 515
ÅRETS RESULTAT		-704 218	-475 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	178 688 607	180 022 269
Inventarier	Not 9	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		178 688 608	180 022 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 688 608	180 022 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 682	10 002
Övriga fordringar	Not 10	56 443	156
Summa kortfristiga fordringar		93 125	10 158
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		221 104	221 104
Klientmedel		1 270 630	1 620 082
Summa kassa och bank		1 491 734	1 841 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 584 859	1 851 344
SUMMA TILLGÅNGAR		180 273 467	181 873 614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 552 153	156 552 153
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 115 510	867 226
Summa bundet eget kapital		157 667 663	157 419 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		833 839	1 557 638
Årets resultat		-704 218	-475 515
Summa fritt eget kapital		129 621	1 082 123
SUMMA EGET KAPITAL		157 797 284	158 501 502
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	21 954 000	22 954 000
Leverantörsskulder		102 989	85 301
Skatteskulder		156 222	71 776
Övriga skulder		44 778	63 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	218 194	197 164
Summa kortfristiga skulder		22 476 183	23 372 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 273 467	181 873 614

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivna	5-10 år
Elladdningsstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 335 814	1 360 999
Hyror lokaler momspliktiga	499 231	579 957
Hyror garage moms	13 684	22 128
Hyror garage	430 302	484 116
Hyror förråd	28 800	28 800
Hysesrabatt	-48 310	0
Elintäkter laddstolpe	2 400	0
Öresutjämnning	31	27
	2 261 952	2 476 027

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	723	420
	723	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 286	24 471
	Fastighetsskötsel beställning	22 377	22 914
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 277	29 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 611	16 457
	Snöröjning/sandning	3 900	0
	Städning entreprenad	42 361	49 524
	Städning enligt beställning	22 230	21 119
	Mattvätt/Hyrmattor	22 071	19 699
	Hissbesiktning	8 361	3 526
	Myndighetstillsyn	8 645	0
	Gemensamma utrymmen	3 637	0
	Sophantering	0	5 138
	Serviceavtal	39 115	33 756
	Förbrukningsmateriel	4 841	14 114
	Teleport/hissanläggning	8 014	7 529
		242 726	248 121
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 644	0
	Lokaler	1 315	16 237
	Entré/trapphus	0	63 808
	Lås	439	0
	VVS	13 388	0
	Värmeanläggning/undercentral	46 913	0
	Elinstallationer	22 299	5 379
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	27 776
	Hiss	0	9 258
	Tak	32 819	0
	Mark/gård/utemiljö	15 548	0
	Garage/parkering	13 915	2 373
	Skador/klotter/skadegörelse	7 614	5 775
		155 895	130 605
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	33 716
	Balkonger/altaner	0	40 000
		0	73 716
	Taxebundna kostnader		
	El	51 094	68 700
	Värme	257 761	274 969
	Vatten	49 478	61 458
	Sophämtning/renhållning	113 447	80 569
		471 780	485 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 507	41 309
	Bredband	67 577	36 802
		110 084	78 111
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	270 302	242 144
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 250 787	1 258 393

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 252	1 031
	Juridiska åtgärder	0	17 290
	Hysesförluster	10 064	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 829	23 905
	Föreningskostnader	6 420	1 815
	Styrelseomkostnader	7 600	35 000
	Fritids- och trivselkostnader	4 108	0
	Studieverksamhet	0	4 323
	Förvaltningsarvode	66 034	64 528
	Förvaltningsarvoden övriga	9 574	8 794
	Administration	9 515	9 214
	Konsultarvode	0	16 055
		140 396	181 954

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	0
	Sociala kostnader	14 860	0
		62 160	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 321 712	1 321 712
	Förbättringar	11 950	11 950
	Inventarier	0	2 470
		1 333 662	1 336 132

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	188 116 478	188 116 478
	Utgående anskaffningsvärde	188 116 478	188 116 478
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 094 209	-6 760 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 333 662	-1 333 662
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 427 871	-8 094 209
	Planenligt restvärde vid årets slut	178 688 607	180 022 269
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 825 825	55 825 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	97 600 000	97 600 000
		176 600 000	176 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
	Lokaler	21 600 000	21 600 000
		176 600 000	176 600 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-231 006	-228 536
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 470
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-231 006	-231 006
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	56 443	156
		56 443	156
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	867 226	545 226
	Reservering enligt stadgar	322 000	322 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-73 716	0
	Vid årets slut	1 115 510	867 226

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,407 %	10 000 000	11 000 000	2020-11-04
Nordea	0,554 %	11 954 000	11 954 000	2020-05-04
Summa skulder till kreditinstitut		22 954 000	22 954 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 954 000	-22 954 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 954 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 778 000	31 778 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	0	15 787
Arvoden	47 300	0
Sociala avgifter	14 860	0
Ränta	17 227	27 751
Avgifter och hyror	138 807	153 626
	218 194	197 164

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2021


Jakob Lagerdahl
Ordförande


Carl Berglöf
Kassör

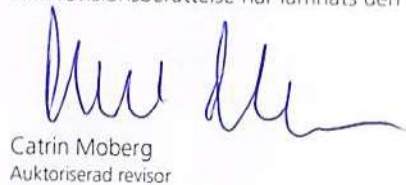

Gunnar Forssell
Ledamot


Danielle Lewensohn
Ledamot

Lene Standnes
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021


Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen för år 2020.

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 2020 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

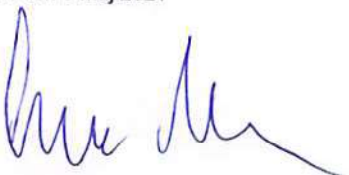
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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.

Solna den 3 maj 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 347 120	1 335 814	1 333 779
Hyror lokaler momspliktiga	440 000	499 231	556 000
Hyror garage moms	4 000	13 684	22 000
Hyror garage	443 000	430 302	424 000
Hyror förråd	28 000	28 800	28 000
Hyresrabatt	0	-48 310	0
Elintäkter laddstolpe	0	2 400	0
Öresutjämning	0	31	0
Övriga intäkter	0	723	0
	2 262 120	2 262 674	2 363 779
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-26 000	-35 286	-34 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-22 377	-9 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-32 000	-17 277	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-4 611	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 900	-10 000
Städning entreprenad	-52 000	-42 361	-51 000
Städning enligt beställning	-18 000	-22 230	-13 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-22 071	-16 000
Hissbesiktning	-4 000	-8 361	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-8 645	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 637	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-11 000	0	-9 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-36 000	-39 115	-33 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-4 841	-8 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-8 014	-8 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	-252 000	-242 726	-236 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-71 000
Brf Lägenheter	0	-1 644	0
Lokaler	0	-1 315	0
Lås	0	-439	0
VVS	0	-13 388	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-46 913	0
Elinstallationer	0	-22 299	0
Tak	0	-32 819	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 548	0
Garage/parkering	0	-13 915	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 614	0
	-90 000	-155 895	-71 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-120 000
	-500 000	0	-120 000

Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-51 094	-63 000
Värme	-287 000	-257 761	-279 000
Vatten	-62 000	-49 478	-63 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-113 447	-86 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-505 000	-471 780	-494 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-42 507	-43 000
Bredband	-78 000	-67 577	-62 000
	-121 000	-110 084	-105 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-269 000	-270 302	-268 360
	-269 000	-270 302	-268 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 252	-1 000
Hysesförluster	0	-10 064	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 829	-24 000
Föreningskostnader	-2 000	-6 420	-2 000
Styrelseomkostnader	-35 000	-7 600	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 108	-2 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-66 034	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-9 574	-9 000
Administration	-10 000	-9 515	-11 000
	-157 000	-140 396	-128 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-47 300	0
Arbetsgivaravgifter	0	-14 860	0
	0	-62 160	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 322 000	-1 321 712	-1 322 000
Förbättringar	-12 000	-11 950	-12 000
Inventarier	0	0	-3 000
	-1 334 000	-1 333 662	-1 337 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 228 000	-2 787 004	-2 759 360
RÖRELSERESULTAT	-965 880	-524 330	-395 581
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Låneräntor	-150 000	-179 857	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-103	0
	-150 000	-179 888	-190 000
RESULTAT	-1 115 880	-704 218	-585 581

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