

Årsredovisning 2019

BRF OASEN I KALMAR 769622-4026

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-11-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Långhelgen 5 och Kalaset 1 på adressen Förnyelsevägen 4 B i Kalmar. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 100 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cornelia Witthöft	Ordförande
Dan Lande Carlsson	Trivselsansvarig
Mattias Toivanen	Sekreterare
Henric Rydh	Ansvarig för utemiljö

Valberedning

Linda Granström och Simon Elmqvist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Helena Fälton Björkman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Jonas Fastighetservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är bra. Därför planeras ingen avgiftshöjning för 2020. Lånens amorteringar sker enligt plan.

Förändringar i avtal

Inga förändringar.

Övriga uppgifter

Styrelsen har sammanträtt 12 gånger under räkenskapsåret för löpande styrelsearbete, det vill säga en gång i månaden med undantag för juli då styrelsen hade sommaruppehåll.

Den ordinarie föreningsstämman för Brf Oasen hölls den 15 maj, med representation från 8 av 20 bostadsrätter. Styrelsen minskades från sex till fyra ledamöter. En blev nyvalda och tre från föregående års styrelse sitter kvar.

Styrelsen anordnade två trivseldagar under året, en på våren och en på hösten. Föreningens medlemmar hjälptes åt att rensa på gemensamma tomttytor, binda upp och beskära häckar, samt kantbeskära gräsmattor. Efter trädgårdsarbetet avrundas alltid trivseldagarna med gemensam grillning, så att vi ska få chans att lära känna varandra.

Föreningens förvaltningsbolag bytte namn från Conzignus till Nabo. Föreningens avgiftsavier skickas från Nabo i Uppsala.

Nya parkeringsmärken har delats ut till medlemmarna.

Styrelsen har under året gått genom befintliga häckar för att utvärdera vilka plantor som behöver bytas och köpte därefter in nya plantor som medlemmarna fick plantera själva. Skottkärra och kombimaskin för trädgårdsskötsel köptes in som kan lånas av medlemmarna via 2 av styrelsens ledamöter.

En brevlåda, som medlemmarna kan använda för kontakt till styrelsen, monterades bredvid soprumsdörren.

Styrelsen har börjat med att skissa på en underhållsplan för föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 194 954	1 195 080	1 194 760	621 065
Resultat efter fin. poster	225 516	146 844	217 986	203 078
Soliditet, %	57	56	56	56
Yttre fond	245 200	127 500	42 500	-
Taxeringsvärde	22 968 000	22 968 000	19 224 000	19 224 000
Bostadsyta, kvm	2 100	2 100	2 100	2 100
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	546	546	283
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 625	11 732	11 839	11 946
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,17	1,14	1,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	31 200 000	-	-	31 200 000
Fond, yttre underhåll	127 500	-	117 700	245 200
Balanserat resultat	293 563	146 844	-117 700	322 707
Årets resultat	146 844	-146 844	225 516	225 516
Eget kapital	31 767 907	0	225 516	31 993 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	322 707
Årets resultat	225 516
Totalt	548 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68 904
Balanseras i ny räkning	479 319
	548 223

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 194 954	1 195 080
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 194 955	1 195 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-168 982	-148 336
Övriga externa kostnader	7	-62 368	-100 341
Personalkostnader	8	-58 021	-119 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 596	-390 383
Summa rörelsekostnader		-677 968	-758 646
Rörelseresultat		516 988	436 434
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-291 472	-289 590
Summa finansiella poster		-291 472	-289 590
Resultat efter finansiella poster		225 516	146 844
Årets resultat		225 516	146 844

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	55 036 263	55 424 859
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>55 036 263</u>	<u>55 424 859</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>55 036 263</u>	<u>55 424 859</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 958	11 102
Övriga fordringar	11	84 592	55 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 169	16 751
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>112 719</u>	<u>82 885</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 374 065	1 023 545
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 374 065</u>	<u>1 023 545</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 486 784</u>	<u>1 106 430</u>
Summa tillgångar		<u>56 523 047</u>	<u>56 531 289</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll		245 200	127 500
Summa bundet eget kapital		31 445 200	31 327 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 707	293 563
Årets resultat		225 516	146 844
Summa fritt eget kapital		548 223	440 407
Summa eget kapital		31 993 423	31 767 907
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 187 500	24 412 500
Summa långfristiga skulder		24 187 500	24 412 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		225 000	225 000
Leverantörsskulder		14 265	23 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	102 859	102 830
Summa kortfristiga skulder		342 124	350 882
Summa eget kapital och skulder		56 523 047	56 531 289

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 023 545	878 581
Resultat efter finansiella poster	225 516	146 844
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	388 596	390 383
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	614 112	537 227
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 834	87 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 758	-254 399
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	575 520	369 964
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	350 520	144 964
Likvida medel vid årets slut	1 374 065	1 023 545

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Oasen i Kalmar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Avfallshantering	48 000	48 000
Årsavgifter, bostäder	1 146 954	1 146 960
Övriga intäkter	1	120
Summa	1 194 955	1 195 080

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel	31 125	28 031
Snöskottning	6 750	0
Trädgårdsarbete	44 841	0
Övrigt	0	30 416
Summa	82 716	58 447

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	10 286	13 915
Summa	10 286	13 915

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	4 655	4 142
Sophämtning	44 277	45 514
Vatten	0	1 206
Summa	48 932	50 862

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	27 048	25 112
Summa	27 048	25 112

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	34 172	34 102
Bankkostnader	3 906	1 965
Datakommunikation	269	238
Förbrukningsmaterial	8 944	544
Konsultkostnader	0	51 450
Postbefordran	494	391
Revisionsarvoden	10 000	8 875
Styr.möte/stämman/städdag	730	0
Övriga externa kostnader	1 200	2 776
Övriga förvaltningskostnader	2 653	0
Summa	62 368	100 341

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13 871	28 590
Styrelsearvoden	44 150	90 997
Summa	58 021	119 587

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	291 472	289 420
Övriga räntekostnader	0	170
Summa	291 472	289 590

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	56 400 000	56 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 400 000	56 400 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-975 141	-584 758
Årets avskrivning	-388 596	-390 383
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 363 737	-975 141
Utgående restvärde enligt plan	55 036 263	55 424 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 750 000</i>	<i>9 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 100 000	18 100 000
Taxeringsvärde mark	4 868 000	4 868 000
Summa	22 968 000	22 968 000

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	82 146	55 032
Övriga fordringar	2 446	0
Summa	84 592	55 032

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	9 416	0
Förvaltning	8 753	8 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 208
Summa	18 169	16 751

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,31 %	16 852 500	17 077 500
Swedbank	2020-06-17	0,91 %	7 560 000	7 560 000
Summa			24 412 500	24 637 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>225 000</i>	<i>225 000</i>

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	866	813
Förutbetalda avgifter/hyror	99 580	99 580
Utgiftsräntor	2 413	2 437
Summa	102 859	102 830

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	25 200 000	25 200 000
Summa	25 200 000	25 200 000

Underskrifter

Kalmar, 2020 - 04 - 10

Ort och datum

Cornelia Witthöft

Cornelia Witthöft
Ordförande

Mattias Toivanen

Mattias Toivanen
Sekreterare

DAN LANDE CARLSSON

Dan Lande Carlsson
Trivselsansvarig

Henric Rydh

Henric Rydh
Ansvarig för utemiljö

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 15

Helena Fälton Björkman

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oasen i Kalmar, org. nr 769622-4026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oasen i Kalmar för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Oasen i Kalmar för år 2019.

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 revisionsssed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Växjö den 15 april 2020



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor