



# 2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gröna Oasen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 Erling Lagerdahl	Ordförande
Ulf Bengtsson	Kassör
Gunnar Sten Allan Forssell	Ledamot
Danielle Lea Lewensohn	Ledamot
Lene Standnes	Ledamot
Martina Nillénstedt	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Gunnar Sten Allan Forssell, Jakob Erling Lagerdahl, Danielle Lea Lewensohn och Lene standnes.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Catrin Moberg Ordinarie Extern KPMG

**Valberedning**

Carl Berglöf Sammankallande  
Marie Lindsö

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

**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**

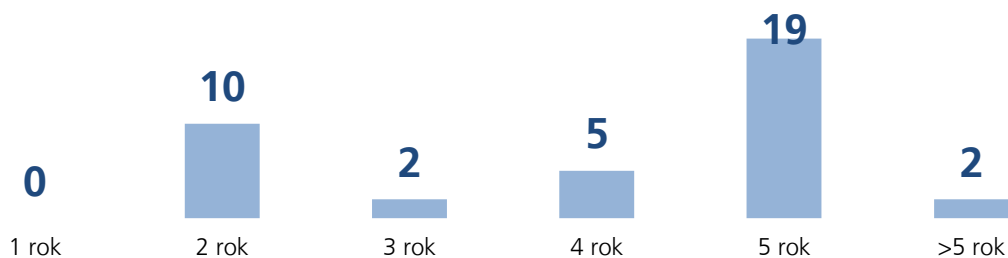
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 284 m<sup>2</sup>, varav 3 291 m<sup>2</sup> utgör boyta och 993 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
X-shape Fitness AB	59 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Balkong Förlag AB	71 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Anita Sverige AB	85 m <sup>2</sup>	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Dörrar, våning 6	2021	Utfört på två dörrar
Målning	2021	Diverse
Värmecentral och varmvattencirkulation	2021	Byte eller annan åtgärd
Ventilation	2021	Byte eller annan åtgärd
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2021	OVK av lägenheter
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2022	OVK av lokaler
Balkongavskiljare	2022	Byte eller annan åtgärd
Trapphus	2023	Byte mm
Målning	2023	Träpanel vån 6
Loftgångar, trall	2023	Byte eller annan åtgärd, senast 2023
Målning fönster och dörrar	2023	
Värmecentral	2024	Komponentbyten
Garageport, automatik	2024	Byte
Balkonger och loftgångar	2024	Översyn och målning
Soprum	2024	Upprustning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Marktjänst HB	Städning
Stockholms Park och trädgårdsservice AB	Markskötsel
Kone AB	Hissavtal
Kiwa Inspecta AB	Besiktning av hissar och garageport
UNA Portar AB	Serviceavtal garageport
Bahnhof	Bredbandsavtal
Ellevio AB	El
Stockholm Exergi	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 sträcker sig till 2035 och som innebär en årlig höjning av avgifterna om 1 procent och en amorteringshorisont på 60-80 år. Samtidigt beräknas föreningens kostnader öka med ca 2 procent per år, men det finns täckning för dessa kostnader i planen.

2021 inleddes med en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar.

För de externa hyresgästerna beviljades under 2020 en viss hyressänkning, två hyresfria månader, samt anstånd med betalningarna av två månadshyror fram till 2021. Samtliga externa hyresgäster har fullföljt sina åtaganden gentemot föreningen.

Ett av föreningens lån om 10 miljoner kronor har lagt om under året till en något höjd ränta. Räntekostnaderna ligger, trots detta, väsentligt under de beräknade räntekostnaderna i den långsiktiga planen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

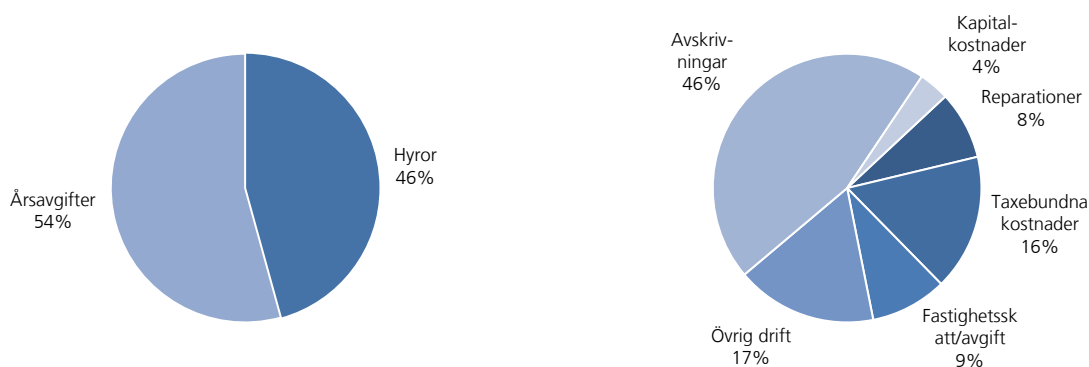
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 491 734</b>	<b>1 841 186</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 437 242	2 262 674
Finansiella intäkter	239	72
Minskning kortfristiga fordringar	6 972	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	104 071
	<b>2 444 453</b>	<b>2 366 817</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 488 460	1 453 343
Finansiella kostnader	106 277	179 960
Ökning av kortfristiga fordringar	0	82 967
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	103 148	0
	<b>1 697 885</b>	<b>2 716 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 238 303</b>	<b>1 491 734</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>746 569</b>	<b>-349 453</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat ny teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning med företaget NABO. Avtalet träder i kraft 1 februari 2022.

Arbetet med att åtgärda dörrarna på plan 6 har påbörjats under 2021 och kommer att fortsätta 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	409	406	414	446
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 909	2 344	2 723	2 544
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 671	6 671	6 975	7 582
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	12	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	60	64	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	12	14	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	42	41	36
Soliditet (%)	88	88	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-491	-704	-476	-122
Nettoomsättning (tkr)	2 422	2 262	2 476	2 461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 291 m<sup>2</sup> bostäder och 993 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 625 000	0	0	155 625 000
Upplåtelseavgifter	927 153	0	0	927 153
Fond för yttre underhåll	1 437 510	322 000	0	1 115 510
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>157 989 663</b>	<b>322 000</b>	<b>0</b>	<b>157 667 663</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-192 379	-322 000	-704 218	833 839
Årets resultat	-490 918	-490 918	704 218	-704 218
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-683 297</b>	<b>-812 918</b>	<b>0</b>	<b>129 621</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>157 306 366</b>	<b>-490 918</b>	<b>0</b>	<b>157 797 284</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-490 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	129 621
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-322 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-683 297</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-683 297</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 422 457	2 261 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 785	723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 437 242</b>	<b>2 262 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 429 867	-1 250 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 753	-140 396
Personalkostnader	Not 6	62 160	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 333 662	-1 333 662
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 822 122</b>	<b>-2 787 004</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-384 880</b>	<b>-524 330</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		239	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 277	-179 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 038</b>	<b>-179 888</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-490 918</b>	<b>-704 218</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-490 918</b>	<b>-704 218</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	177 354 946	178 688 607
Inventarier	Not 9	0	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 354 946</b>	<b>178 688 608</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>177 354 946</b>	<b>178 688 608</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 520	36 682
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 667 234	56 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 668 754</b>	<b>93 125</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		655 701	221 104
SBC klientmedel i SHB		0	1 270 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>655 701</b>	<b>1 491 734</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 324 456</b>	<b>1 584 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>179 679 401</b>	<b>180 273 467</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		156 552 153	156 552 153
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 437 510	1 115 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 989 663</b>	<b>157 667 663</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-192 379	833 839
Årets resultat		-490 918	-704 218
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-683 297</b>	<b>129 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>157 306 366</b>	<b>157 797 284</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 954 000	21 954 000
Leverantörsskulder		84 896	102 989
Skatteskulder		111 732	156 222
Övriga skulder		54 942	44 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	167 465	218 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 373 035</b>	<b>22 476 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 679 401</b>	<b>180 273 467</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Elladdningsstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 347 117	1 335 814
Hyror lokaler momspliktiga	619 516	499 231
Hyror garage moms	20 128	13 684
Hyror garage	469 249	430 302
Hyror förråd	25 280	28 800
Hysesrabatt	-63 670	-48 310
Elintäkter laddstolpe	4 860	2 400
Öresutjämning	-23	31
	<b>2 422 457</b>	<b>2 261 952</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	12 413	0
Övriga intäkter	2 373	723
	<b>14 785</b>	<b>723</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 311	35 286
	Fastighetsskötsel beställning	24 094	22 377
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 336	17 277
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 289	4 611
	Snöröjning/sandning	0	3 900
	Städning entreprenad	53 229	42 361
	Städning enligt beställning	5 619	22 230
	Mattvätt/Hyrmattor	21 090	22 071
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 575	0
	Hissbesiktning	4 577	8 361
	Myndighetstillsyn	0	8 645
	Gemensamma utrymmen	1 091	3 637
	Serviceavtal	38 530	39 115
	Förbrukningsmateriel	20 588	4 841
	Teleport/hissanläggning	8 415	8 014
	Brandskydd	26 949	0
		<b>320 691</b>	<b>242 726</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	1 644
	Lokaler	29 010	1 315
	Gemensamma utrymmen	3 520	0
	Sophantering/återvinning	4 489	0
	Entré/trapphus	64 104	0
	Lås	10 018	439
	VVS	35 364	13 388
	Värmeanläggning/undercentral	0	46 913
	Ventilation	8 470	0
	Elinstallationer	19 090	22 299
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 649	0
	Hiss	11 607	0
	Tak	0	32 819
	Fasad	32 752	0
	Mark/gård/utemiljö	0	15 548
	Garage/parkering	1 738	13 915
	Skador/klotter/skadegörelse	9 143	7 614
		<b>237 956</b>	<b>155 895</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 923	51 094
	Värme	244 554	257 761
	Vatten	62 662	49 478
	Sophämtning/renhållning	95 132	113 447
		<b>481 271</b>	<b>471 780</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 566	42 507
	Bredband	74 942	67 577
		<b>118 508</b>	<b>110 084</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>271 442</b>	<b>270 302</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 429 867</b>	<b>1 250 787</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	4 490	2 252
	Hysesförluster	0	10 064
	Revisionsarvode extern revisor	25 071	24 829
	Föreningskostnader	4 969	6 420
	Styrelseomkostnader	8 505	7 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 108
	Förvaltningsarvode	58 605	66 034
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 574
	Administration	7 233	9 515
	Konsultarvode	11 881	0
		<b>120 753</b>	<b>140 396</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-47 300	47 300
	Sociala kostnader	-14 860	14 860
		<b>-62 160</b>	<b>62 160</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 321 712	1 321 712
	Förbättringar	11 950	11 950
		<b>1 333 662</b>	<b>1 333 662</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	188 116 478	188 116 478
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>188 116 478</b>	<b>188 116 478</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 427 871	-8 094 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 333 662	-1 333 662
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 761 532</b>	<b>-9 427 871</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>177 354 946</b>	<b>178 688 607</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 825 825	55 825 825
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	97 600 000	97 600 000
		<b>176 600 000</b>	<b>176 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
	Lokaler	21 600 000	21 600 000
		<b>176 600 000</b>	<b>176 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	231 007	231 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>231 007</b>	<b>231 007</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-231 007	-231 006
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-231 007</b>	<b>-231 006</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	84 633	56 443
	Klientmedel hos SBC	658 415	0
	Räntekonto hos SBC	924 186	0
		<b>1 667 234</b>	<b>56 443</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 115 510	867 226
	Reservering enligt stadgar	322 000	322 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-73 716
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 437 510</b>	<b>1 115 510</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Nordea	0,407 %	0	10 000 000	Löst
	Nordea	0,554 %	0	11 954 000	Löst
	Nordea	0,580 %	5 000 000	0	2022-11-04
	Nordea	0,810 %	5 000 000	0	2023-10-18
	Nordea	0,361 %	11 954 000	0	2022-05-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 954 000</b>	<b>21 954 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 954 000	-21 954 000	
			<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 778 000	31 778 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	47 300
	Sociala avgifter	0	14 860
	Ränta	18 038	17 227
	Avgifter och hyror	149 427	138 807
		<b>167 465</b>	<b>218 194</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tekniskt avtal med ny fastighetsförvaltare träder i kraft 1 februari 2022.

Ytterdörrar på plan 6 ska åtgärdas 2022. Träplank som delar balkongutrymmen mellan lägenheterna på plan 6 ska bytas ut. Trätrallen på plan ska åtgärdas på lämpligt sätt. Eventuellt byte.



---

## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 29/4 2022

  
Jakob Erling Lagerdahl  
Ordförande

  
Ulf Bengtsson  
Kassör

  
Gunnar Sten Allan Forssell  
Ledamot

  
Danielle Lea Lewensohn  
Ledamot

  
Lene Standnes  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2022

  
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 2021.

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 2021 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 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

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 revisionsssed 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. Risken 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 2021 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 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 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 förtlöpande 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 23 maj 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)