

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland

769637-8608

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-11, uppdaterades 2023-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-21. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningen är vid tidpunkten för avlämnande av årsredovisningen ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Den ursprungliga byggnaden på fastigheten byggdes år 1929 och totalrenoverades 2023. Därtill uppfördes två ytterligare byggnader under 2023. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	3 612
0	Lokaler, hyresrätt	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår egendomsförsäkring till fullvärde, katastrofskydd, ansvarsförsäkring (även för styrelse) och rättsskydds-försäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-01-23.

Styrelsen har från och med årsstämman 2025-01-23 utgjorts av:

Namn	Roll
Jonny Schmidt	Ordförande vald på 1 år
Gino Carinci	Vice Ordförande vald på 2 år
Anna Bouvin	Kassör vald på 1 år
Tonny Åkerlund	Sekreterare vald på 1 år
Torben Ågren	Revisor vald på 1 år
Annika Hjelm	Valberedning vald på 1 år
Susanne Schmidt	Valberedning vald på 1 år

Övrig information om kontaktpersoner och om hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Styrelsen ser löpande över behovet av att justera årsavgifterna till den rådande ekonomiska situationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets utgång 38 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nistra AB
Fastighetsskötsel	TJ's Bygg och Fastighetsservice AB
Städning	CKJ Byggekraft AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte bank till Handelsbanken under räkenskapsåret.

Totalentreprenören SEFAB Bygg AB gick i konkurs 2025-06-23 vilket innebär att garantiåtagandena har förfallit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2022
Nettoomsättning	3 596	2 969	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 875	-3 644	-706	-2 630
Soliditet (%)	74,2	74,8	5,2	-0,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	926	782	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 492	13 492	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 492	13 492	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	218	-96	0	0
Räntekänslighet (%)	14,6	17,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	175	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	95,1	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras av att BRF Oasen är en nybildad förening med hög avskrivningskostnad för anläggningstillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 005 000	100 000	-805 576	-3 644 098	146 655 326
Disposition av föregående års resultat:			-3 644 098	3 644 098	0
Årets avs till underhållsfond		100 000	-100 000		0
Årets resultat				-4 874 634	-4 874 634
Belopp vid årets utgång	151 005 000	200 000	-4 549 674	-4 874 634	141 780 692

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 549 675
årets förlust	-4 874 633
	-9 424 308
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-9 524 308
	-9 424 308

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 595 530	2 969 441
Övriga rörelseintäkter		16 363	420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 611 893	2 969 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 223 298	-1 005 230
Övriga externa kostnader	4	-118 843	-88 551
Personalkostnader		-36 643	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 660 599	-3 298 735
Summa rörelsekostnader		-7 039 383	-4 392 516
Rörelseresultat		-3 427 490	-1 422 655
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 447 143	-2 221 443
Summa finansiella poster		-1 447 143	-2 221 443
Resultat efter finansiella poster		-4 874 633	-3 644 098
Resultat före skatt		-4 874 633	-3 644 098
Årets resultat		-4 874 633	-3 644 098

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	189 983 475	195 639 525
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	63 681	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 047 156	195 639 525
Summa anläggningstillgångar		190 047 156	195 639 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 178	9 532
Övriga fordringar		1 017	39 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 242	62 414
Summa kortfristiga fordringar		132 437	111 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		918 997	239 063
Summa kassa och bank		918 997	239 063
Summa omsättningstillgångar		1 051 434	350 985
SUMMA TILLGÅNGAR		191 098 590	195 990 510

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 005 000	151 005 000
Fond för yttre underhåll		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		151 205 000	151 105 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 549 675	-805 576
Årets resultat		-4 874 633	-3 644 099
Summa fritt eget kapital		-9 424 308	-4 449 675
Summa eget kapital		141 780 692	146 655 325
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	48 733 750	48 733 750
Summa långfristiga skulder		48 733 750	48 733 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 744	61 982
Skatteskulder		0	34 959
Övriga skulder		7 243	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 161	504 494
Summa kortfristiga skulder		584 148	601 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 098 590	195 990 510

Kassaflödesanalys

Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 427 490	-1 422 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 660 599	3 298 735
Erhållen ränta	-57	-178 501
Erlagd ränta	-1 447 086	-2 042 942
Betald skatt	38 958	-7 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	824 924	-352 440
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-59 646	-9 532
Förändring av kortfristiga fordringar	173	392 586
Förändring av leverantörsskulder	40 762	61 982
Förändring av kortfristiga skulder	-58 049	-26 774 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748 164	-26 681 668
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-68 230	-66 840 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 230	-66 840 884
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	142 812 500
Förändring av lån	0	-60 381 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	82 431 292
Årets kassaflöde	679 934	-11 091 260
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	239 063	11 330 324
Likvida medel vid årets slut	918 997	239 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-6,67%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	3 344 882	2 824 176
El ej moms	54 608	6 300
Överlåtelseavgift	2 589	5 465
Hyror garage och parkeringsplatser	193 451	133 500
	3 595 530	2 969 441

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Uppvärmning	514 219	435 512
El	150 787	114 352
Vatten	124 524	83 095
Avfallshantering	71 252	50 230
Reparationer	134 470	85 604
Driftkostnader fastighet	172 659	204 924
Försäkring	48 783	11 788
Fastighetsskatt	0	1 540
Övriga kostnader	6 605	24 435
	1 223 299	1 011 480

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Redovisningstjänster	84 230	78 434
Bankkostnader	5 062	2 301
Övriga externa kostnader	29 552	7 816
	118 844	88 551

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	191 407 809	29 687 488
Omklassificeringar	0	161 720 321
Ingående anskaffningsvärde mark	7 530 451	7 530 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 938 260	198 938 260
Ingående avskrivningar	-3 298 735	0
Årets avskrivningar	-5 656 050	-3 298 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 954 785	-3 298 735
Utgående redovisat värde	189 983 475	195 639 525

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Inköp	68 230	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 230	0
Årets avskrivningar	-4 549	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 549	0
Utgående redovisat värde	63 681	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	94 879 437
Omklassificeringar	0	-94 879 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

Lånen är tillsvidare amorteringsfria.

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder till kreditinstitut	48 733 750	48 733 750
	48 733 750	48 733 750

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Årsredovisningen beslutades den 10 december 2025

Norrköping

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonny Schmidt
Ordförande

Anna Bouvin
Styrelseledamot

Gino Carinci
Styrelseledamot

Tonny Åkerlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torben Ågren
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.12.2025 13:20

SENT BY OWNER:

Jonathan Ågren · 15.12.2025 13:17

DOCUMENT ID:

rJISOnuazWx

ENVELOPE ID:

r1r_306zbl-rJISOnuazWx

DOCUMENT NAME:

ÅR för sign 769637-8608 Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland för 20240901-20250831.pdf
12 pages

SHA-512:

018375e984b4e71861501cc6303569512bee0d697434c
a4b054997da2108166f9656cac4526a5edf6099ea2ce6d
aeca057aef17f99709492cb53989f54e7423

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Åke Jonny Schmidt schmidtjonny36@gmail.com	 Signed Authenticated	15.12.2025 17:31 15.12.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/07) IP: 78.67.126.117
2. Gino Antonio Carinci gino@carinci.nu	 Signed Authenticated	15.12.2025 18:49 15.12.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/07) IP: 178.174.193.60
3. TONNY ÅKERLUND tonake34@gmail.com	 Signed Authenticated	15.12.2025 19:09 15.12.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/19) IP: 85.229.82.227
4. Anna Bouvin anboswed@gmail.com	 Signed Authenticated	16.12.2025 06:47 16.12.2025 06:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/24) IP: 94.191.136.23
5. Torben Oskar Ågren torben.agren@gmail.com	 Signed Authenticated	16.12.2025 13:20 16.12.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/15) IP: 213.112.186.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed