

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oasen

746000-2558

Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll:

1. Förvaltningsberättelse
2. Resultaträkning
3. Balansräkning
4. Kassaflödesanalys
5. Revisionsberättelse
6. Underhållsplan

Undertecknad styrelseledamot i Brf Oasen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 22 mars 2026.

Malmö den 22 mars 2026


Lars-Erik Larsson

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oasen

746000-2558

Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll:

1. Förvaltningsberättelse
2. Resultaträkning
3. Balansräkning
4. Kassaflödesanalys
5. Revisionsberättelse
6. Underhållsplan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen OASEN får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Oasen 5 i Malmö kommun. Fastigheten stod klar 1942, och föreningen bildades under samma år.

Det finns totalt 38 lägenheter i fastigheten, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 497 kvm.

Under året har fyra lägenheter sålts. Antalet medlemmar uppgår till 45 vid årets utgång.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av stämman utsedda ledamöter, Lars-Erik Larsson (ordförande), Eva Lidström (kassör), Joa Niskakari (sekreterare) med Viggo Hedman och Marie Liljekvist som suppleanter.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Maia Lundin Steinbernreiter och Nellie Nilsson med Somjit Janpong och Felicia Janmaat som ersättare.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Reparation och underhåll under år 2025

Av resultaträkningen framgår att reparationer och underhåll har uppgått till totalt 36 317 kr och har avsett nya brandvarnare på vinden (23 608 kr), målningsarbete trappa 1C och källare (4 087 kr), reparation av maskiner i tvättstugan (7 793 kr) samt diverse övriga mindre reparationer och underhåll.

På grund av det ansträngda ekonomiska läget gällande höga räntekostnader och ökade värme- och elkostnader har arbeten gällande reparationer och underhåll hållits nere och endast avsett nödvändiga och akuta arbeten.

Utgiften för badrumsrenoveringen (under åren 2018 - 2019) kommer att påverka det bokförda resultatet genom avskrivningar varje år till dess att hela beloppet är avskrivet. Avskrivningen är beräknade till 97 760 kr, dvs. 2 % av det totala värdet om 4 888 003 kr (se resultaträkningen).

Bokfört resultat och kassaflöde

Efter avdrag för driftkostnader, räntekostnader, avskrivningar m.m. uppgår det bokföringsmässiga resultatet till ett överskott om 20 702 kr.

Årets kassaflöde har redovisats i den kassaflödesanalys som bifogas årsredovisningen. Årets kassaflöde, efter avdrag för utgifter och amorteringar, visar ett negativt kassaflöde om totalt 8 097 kr. Det negativa kassaflödet har täckts av de likvida medel som finns i föreningen. Vid årets ingång fanns likvida medel uppgående till 607 268 kr och vid årets utgång 599 171 kr.

Kommande räkenskapsåret 2026

Det är fortfarande ett ansträngt läge med höjda kostnader, som till exempel värme och el. Räntorna på lånen har sjunkit något i jämförelse med de höga räntorna under år 2025. Styrelsen har dock fortfarande tagit höjd i budgeten för att kostnaderna för boräntorna under 2026 är fortsatt osäkra. En sparad buffert finns som ska kunna täcka en ökning av räntekostnaderna.

Underhållsplanen har även fått planeras om med anledning av det ekonomiska läget.

Flerårsöversikt

	År 2025	År 2024	År 2023	År 2022
Nettoomsättning, tkr	1 255	1 256	1 261	1 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	25	-110	55
Balansomslutning, tkr	4 844	4 937	5 045	5 299

Nyckeltal

Årsavgift per kvm

Årsavgifterna för året har uppgått till totalt 1 251 755 kr. Övriga intäkter, som t.ex. överlåtelse- och pantsättningsavgifter, har uppgått till 3 800 kr. Nyckeltalet för årsavgiften per kvadratmeter uppgår till ca 836 kr.

Energikostnad per kvm

Totalt uppgår årets kostnader för värme, el och vatten till 475 616 kr. Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter uppgår till 317 kr.

Sparande per kvm

Sparande är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar och planerat underhåll har räknats bort. Nyckeltalet för sparande uppgår till 103 kr per kvadratmeter.

Lån per kvm

Av balansräkningen framgår att föreningens totala låneskuld, efter årets amorteringar, uppgår till 5 173 064 kr per den 31 december 2025. Nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter uppgår till 3 455 kr.

Räntekänsligheten

Nyckeltalet för räntekänslighet visar hur mycket årsavgiften måste höjas med om räntan höjs med 1 %. Nyckeltalet för räntekänslighet per kvadratmeter uppgår till 4,1 %.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Ansamlad förlust	- 559 739
Årets vinst	<u>+ 20 702</u>
	- 539 037
Disponeras så att i ny räkning överförs	- 539 037

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avslutningsvis

Till sist uttalar styrelsen ett tack till medlemmarna för det gångna året.


Lars-Erik Larsson, ledamot


Eva Lidström, ledamot


Joa Niskakari, ledamot

Resultaträkning

Brf Oasen
746000-2558

Räkenskapsår 2025-01-01--2025-12-31

Rörelseintäkter

Månadsavgifter	1 251 755
Övriga intäkter	3 800
<i>Summa rörelsens intäkter</i>	<u>1 255 555</u>

Rörelsens kostnader

Värme	-307 378
Vatten	-119 983
Elkostnad	-48 255
Fastighetsförsäkring	-74 971
Kabel-Tv	-46 010
Renhållning	-59 570
Trädgård	-5 688
Reparationer/Underhåll	-36 318
Förvaltningsomkostnader	-12 935
Löner	-78 200
Arvoden	-62 350
Arbetsgivaravgifter	-37 102
Avskrivningar	-97 760
<i>Summa rörelsens kostnader</i>	<u>-986 520</u>

Rörelsens resultat **269 034**

Finansiella poster

Ränteintäkter	746
Räntekostnader	-192 078

Resultat efter finansiella poster **77 702**

Resultat före skatt **77 702**

Skatt -57 000

ÅRETS RESULTAT **20 702**

Balansräkning

Brf Oasen
746000-2558

2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Fastighet	486 000	486 000
Avskrivning fastighet	-468 000	-468 000
Stambyte och badrum	4 888 003	4 888 003
Avskrivning stambyte och badrum	-684 320	-586 560
Summa anläggningstillgångar	4 203 683	4 301 443

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	0	0
Skattekonto	41 198	28 702
Bank	90 631	89 055
Plusgiro	508 540	518 213
Summa omsättningstillgångar	640 369	635 970

SUMMA TILLGÅNGAR

4 844 052 4 937 413

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundavgifter	-48 600	-48 600
Reservfond	-8 800	-8 800
Balanserad vinst eller förlust	559 739	585 490
Årets resultat	-20 702	-25 751
Summa Eget kapital	481 637	502 339

Långfristiga skulder

Lån	-5 173 064	-5 302 684
Summa Långfristiga skulder	-5 173 064	-5 302 684

Kortfristiga skulder

Förskott månadsavgifter	-78 955	-65 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-73 670	-71 248
Summa Kortfristiga skulder	-152 625	-137 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-4 844 052 -4 937 413

Kassaflödesanalys**År 2025**

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	212 034
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar fastighet	97 760
Avskrivningar övriga tillgångar	0
Erhållen ränta	746
Erlagd ränta	-192 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapitalet	118 462
<i>Förändringar i rörelsekapitalet</i>	
<i>Kassaflöde från ändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 496
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 523
Investeringsverksamhet	
Investeringar i byggnader och fastigheter	0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	-129 620
Nya lån	0
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-129 620

Årets kassaflöde -8 097

Likvida medel vid årets början 607 268

Likvida medel vid årets slut 599 171

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Oasen (746000-2558)

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Oasen.

Vi finner att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat per den 31 december 2025. Vi finner även att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om bokföring och dess underlag

Vi har tagit del av bokföringen i form av verifikationsunderlag samt balans- och resultatrapporter.

Vi finner att samtliga utgifter är styrkta samt att balans- och resultatrapporter är i överensstämmelse med räkenskaperna.

Rapport om andra krav enligt lagar och föreningens stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning av Brf Oasen för räkenskapsåret 2025 genom att ta del av styrelseprotokollen.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 4/2-2026

Revisorer

Somjit Janpong

Maia Lundin Steinbernreiter

Somjit Janpong

Maia Lundin Steinbernreiter

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Brf Oasen
746000-2558

UNDERHÅLLSPLAN

Åtgärd	Pris enligt offert eller uppskattad kostnad, kr	Planerad att utföras	Kan medföra höjning av månadsavgiften
Utökning av sophantering Borttag av buskar, asfaltering av en större yta samt fler skåp. <i>(Ingen höjning av månadsavgiften under förutsättning att arbetet inte blir dyrare.)</i>	150 000	2026	Nej
Element (trapphus) Genomgång/besiktning Åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen	50 000 <i>(osäkert)</i>	2027 2027	Nej <i>(osäkert)</i>
Element (lägenheter) Genomgång/besiktning Åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen	50 000 <i>(osäkert)</i>	2028 2028	Nej <i>(osäkert)</i>