

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland

769637-8608

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 rättsskyddsförsäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-02-21.

Styrelsen har från och med årsstämman 2024-02-21 utgjorts av:

Namn	Roll
Jonny Schmidt	Ordförande vald på 2 år
Gino Carinci	Vice Ordförande vald på 1 år
Therese Nilsson	Ledamot vald på 1 år
Anna Bouvin	Ledamot vald på 2 år
Tonny Åkerlund	Sekreterare vald på 2 år
Torben Ågren	Revisor vald på 2 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 5 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	Fastighetssnabben AB
Fastighetsskötsel	Greves Gräv och Fastighetsservice
Städning	Top Städ Service i Sverige AB
Teknisk förvaltning	ÖFS El och Larm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Om- och nybyggnationen stod klar för inflyttning 2023-10-06 med godkänd slutbesiktning. Samtliga lägenheter har upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2022	2020/21
Nettoomsättning	4 983	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 732	-706	-2 630	-1 077
Soliditet (%)	5,2	5,2	-0,5	4,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 492	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 492	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-120	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,6	0,0	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	8 192 500		0	-705 575	7 486 925
Ökning av insatskapital	142 812 500				142 812 500
Disposition av föregående års resultat:			-705 576	705 576	0
Årets avs till underhållsfond		100 000	-100 000		0
Årets resultat				-3 732 283	-3 732 283
Belopp vid årets utgång	151 005 000	100 000	-805 576	-3 732 282	146 567 142

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-805 576
årets förlust	-3 732 283
	-4 537 859

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-4 637 859
	-4 537 859

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

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 983 367	0
Övriga rörelseintäkter		420	3 091 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 983 787	3 091 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 019 156	0
Övriga externa kostnader	4	-176 736	-157 705
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 298 735	0
Summa rörelsekostnader		-6 494 627	-157 705
Rörelseresultat		-1 510 840	2 933 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-178 501	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 042 942	-3 639 088
Summa finansiella poster		-2 221 443	-3 639 088
Resultat efter finansiella poster		-3 732 283	-705 575
Resultat före skatt		-3 732 283	-705 575
Årets resultat		-3 732 283	-705 575

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	195 581 340	37 217 939
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	94 879 437
Summa materiella anläggningstillgångar		195 581 340	132 097 376
Summa anläggningstillgångar		195 581 340	132 097 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 532	0
Övriga fordringar		39 976	487 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 414	0
Summa kortfristiga fordringar		111 922	487 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		239 063	11 330 324
Summa kassa och bank		239 063	11 330 324
Summa omsättningstillgångar		350 985	11 818 223
SUMMA TILLGÅNGAR		195 932 325	143 915 599

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

151 005 000

8 192 500

Fond för yttre underhåll

100 000

0

Summa bundet eget kapital

151 105 000

8 192 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-805 576

0

Årets resultat

-3 732 283

-705 575

Summa fritt eget kapital

-4 537 859

-705 575

Summa eget kapital

146 567 141

7 486 925

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

48 733 750

0

Summa långfristiga skulder

48 733 750

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

109 114 958

Leverantörsskulder

61 982

0

Skatteskulder

34 958

0

Övriga skulder

0

26 168 968

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

534 494

1 144 748

Summa kortfristiga skulder

631 434

136 428 674

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 932 325

143 915 599

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 510 841	2 933 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 298 735	0
Erhållen ränta	-178 501	388
Erlagd ränta	-2 042 942	-3 639 476
Betald skatt	-7 077	-27 298

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-440 626 -732 873

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 532	0
Förändring av kortfristiga fordringar	392 586	240 673
Förändring av leverantörsskulder	61 982	0
Förändring av kortfristiga skulder	-26 744 264	-14 583 865

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-26 739 854 -15 076 065

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-66 782 699	-84 223 183
--	-------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-66 782 699 -84 223 183

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	142 812 500	8 192 500
Förändring av lån	-60 381 208	98 518 901

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

82 431 292 106 711 401

Årets kassaflöde

-11 091 261 7 412 153

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 330 324	3 918 171
--------------------------------	------------	-----------

Likvida medel vid årets slut

239 063 11 330 324

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.

Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Fastigheten ska indelas i komponenter vid färdigställande.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

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 Medelantalet anställda

	2024-08-31	2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda under året. Några lönerelaterade kostnader har inte heller förekommit.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 824 176	
El ej moms	6 300	0
Överlåtelseavgift	5 465	0
Hyror garage och parkeringsplatser	133 500	0
	2 969 441	0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Uppvärmning	435 512	0
El	114 352	0
Vatten	83 095	0
Avfallshantering	50 230	0
Reparationer	85 604	0
Driftkostnader fastighet	204 924	0
Försäkring	11 788	0
Fastighetsskatt	1 540	48 213
Övriga kostnader	24 435	0
Att vidarefakturera	2 007 675	0
	3 019 155	48 213

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ersättning till revisor	30 000	110 875
Redovisningstjänster	78 434	0
Bankkostnader	60 486	-1 383
Övriga externa kostnader	7 816	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		48 213
	176 736	157 705

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 687 488	31 194 116
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 506 628
Omklassificeringar	161 662 136	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 530 451	7 530 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 880 075	37 217 939
Ingående avskrivningar	0	-1 633 249
Försäljningar/utrangeringar	0	1 633 249
Årets avskrivningar	-3 298 735	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 298 735	0
Ingående uppskrivningar	0	10 524 623
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 524 623
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	195 581 340	37 217 939

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	94 879 437	0
Inköp	0	94 879 737
Omklassificeringar	-94 879 437	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	94 879 737
Utgående redovisat värde	0	94 879 737

Not 7 Långfristiga skulder

Lånen är tillsvidare amorteringsfritt.
Förändringen i summan beror på att ett byggkreditativ upplöst.

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder till kreditinstitut	48 733 750	109 114 958
	48 733 750	109 114 958

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonny Schmidt
Ordförande

Therese Nilsson
Styrelseledamot

Anna Bouvin
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland
769637-8608

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen oasen i Östergötland intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jonny Schmidt