

Kallelse till Bostadsrättsföreningen Oasens årsstämma 2025

Alla medlemmar är välkomna till bostadsrättsföreningen Oasens ordinarie årsstämma.

Mötet hålls 23 mars klockan 15.00 i styrelserummet i källaren (nedgång från trapporna D – F). *Vi bjuder på fika.*

Dagordning för årsstämman

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av ordförande för sammanträdet
- 4) Val av två justerare tillika rösträknare
- 5) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 6) Uppläsning av protokoll från senaste stämman
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Inkomna skrivelser
Några skrivelser/motioner har inte inkommit.
- 16) Stämmans avslutande

Välkomna!

/Styrelsen i BRF Oasen

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Oasen

746000-2558

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll:

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

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oasen
746000-2558

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen OASEN får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2024.

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 två lägenheter sålts. Antalet medlemmar uppgår till 47 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 12 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Reparation och underhåll under år 2024

Av resultaträkningen framgår att reparationer och underhåll har uppgått till totalt 43 339 kr och har avsett översyn av taket (18 750 kr), ny energideklaration (6 500 kr), sanering av vägg utförd av Klottrets fiende (6 223 kr) och reparationer av maskiner i tvättstugan (Electrolux sammanlagt 4 542 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, såsom till exempel reparationer av tvättmaskiner och torktumlare.

Kostnaden om 18 750 kr har avsett översyn av taket med anledning av läckor. Allt arbete med taket var klart i november 2023, men fakturan erhöles först under år 2024. Fakturan för arbetet har betalats med det lån som föreningen tog under 2022, och som avsåg att täcka totalt fyra större 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 25 751 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 30 980 kr. Det negativa kassaflödet har täckts av de likvida medel som finns i föreningen. Vid årets ingång fanns likvida medel uppgående till 638 248 kr och vid årets utgång 607 268 kr.

Kommande räkenskapsåret 2025

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 2024. Styrelsen har dock fortfarande tagit höjd i budgeten för att kostnaderna för boräntorna under 2025 är fortsatt osäkra. En sparad buffert finns som ska kunna täcka en ökning av räntekostnaderna.

Underhållsplanen har även år 2025 fått planeras om med anledning av det ekonomiska läget.

Under år 2024 var det planerat en besiktning av fastighetens el-anläggning, som aldrig blev av, trots kontakt med besiktningsman och el-firma. Översynen av fastighetens el-anläggningen kommer eventuellt att ske under år 2025. Syftet med besiktningen är att få en överblick över el-anläggningen och eventuella brister som måste åtgärdas.

Flerårsöversikt

	År 2024	År 2023	År 2022	År 2021
Nettoomsättning, tkr	1 256	1 261	1 204	1 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-110	55	19
Balansomslutning, tkr	4 937	5 045	5 299	5 085

Nyckeltal

Årsavgift per kvm

Årsavgifterna för året har uppgått till totalt 1 251 720 kr. Övriga intäkter, som t.ex. överlåtelse- och pantsättningsavgifter, har uppgått till 4 287 kr.
Nyckeltalet för årsavgiften per kvadratmeter uppgår till ca 836 kr.

Energikostnad per kvm

Totalt uppgår årets kostnader för värme, el och vatten till 466 469 kr.
Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter uppgår till 311 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 91 kr per kvadratmeter.

Lån per kvm

Av balansräkningen framgår att föreningens totala låneskuld, efter årets amorteringar, uppgår till 5 302 684 kr per den 31 december 2024. Nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter uppgår till 3 542 kr.

Räntekänsligheten

Nyckeltalet för räntekänslighet visar hur mycket årsavgiften måste höjas med om räntan höjs med 1 %. Nyckeltalet för räntekänslighet per kvadratmeter uppgår till 4,2 %.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Ansamlad förlust	- 585 490
Årets vinst	<u>+ 25 751</u>
	- 559 739
Disponeras så att i ny räkning överförs	- 559 739

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

Brf Oasen
746000-2558

Avslutningsvis

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

Lars-Erik Larsson
Ledamot

Eva Lidström
Ledamot

Joa Niskakari
Ledamot

Resultaträkning

Räkenskapsår 2024-01-01--2024-12-31

Rörelseintäkter

Månadsavgifter	1 251 720
Övriga intäkter	4 287
	1 256 007

Rörelsens kostnader

Värme	-302 773
Vatten	-111 782
Elkostnad	-51 915
Fastighetsförsäkring	-74 377
Kabel-Tv	-45 577
Renhållning	-73 211
Trädgård	-12 822
Reparationer/Underhåll	-43 339
Förvaltningsomkostnader	-17 773
Löner	-55 151
Arvoden	-60 550
Arbetsgivaravgifter	-31 107
Avskrivningar	-97 760
	-978 137

Rörelsens resultat 277 870

Finansiella poster

Ränteintäkter	1 708
Räntekostnader	-195 724

Resultat efter finansiella poster 83 855

Resultat före skatt 83 855

Skatt -58 104

ARETS RESULTAT 25 751

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

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	-586 560	-488 800
Summa anläggningstillgångar	4 301 443	4 399 203

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	0	2 720
Skattekonto	28 702	4 937
Bank	89 055	66 919
Plusgiro	518 213	571 329
Summa omsättningstillgångar	635 970	645 905

SUMMA TILLGÅNGAR

4 937 413

5 045 108

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundavgifter	-48 600	-48 600
Reservfond	-8 800	-8 800
Balanserad vinst eller förlust	585 490	475 490
Arets resultat	-25 751	110 000
Summa Eget kapital	502 339	528 090

Långfristiga skulder

Lån	-5 302 684	-5 438 132
Summa Långfristiga skulder	-5 302 684	-5 438 132

Kortfristiga skulder

Förskott månadsavgifter	-65 820	-68 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-71 248	-66 369
Summa Kortfristiga skulder	-137 068	-135 066

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-4 937 413

-5 045 108

asen (746000-2558)

Kassaflödesanalys

År 2024

Ör löpande verksamheten	
Resultat	219 767
Östering för poster som inte	
går i kassaflödet	
Öskrivningar fastighet	97 760
Öskrivningar övriga tillgångar	0
Örhållen ränta	1708
Örlagd ränta	-195 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	
före ändringar i rörelsekapitalet	123 511
Öörändringar i rörelsekapitalet	
Kassaflöde från ändringar i rörelsekapitalet	
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 045
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	2002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 468
Investeringsverksamhet	
Investeringar i byggnader och fastigheter	0
Kassaflöde från	
Investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	-135 448
Nya lån	0
Kassaflöde från	
Finansieringsverksamheten	-135 448
Årets kassaflöde	-30 980
Likvida medel vid årets början	638 248
Likvida medel vid årets slut	607 268

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Oasen (746000-2558)

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

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 2024. 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 2024 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 2025-02-11

Revisorer

Maja Lundin S.

Maja Lundin S.

Namnförtydligande

Felicia Janmaat

Felicia Janmaat

Namnförtydligande

Brf Oasen

UNDERHÅLLSPLAN

Åtgärd	Pris enligt offert eller uppskattad kostnad, kr	Planerad att utföras	Kan medföra höjning av månadsavgiften
El-revision Genomgång/besiktning <i>Ev. åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen</i>	10 000 <i>(osäkert)</i>	2025 2025	Nej <i>(osäkert)</i>
Element (trapphus) Genomgång/besiktning Åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen	50 000 <i>(osäkert)</i>	2025 2025	Nej <i>(osäkert)</i>
Element (lägenheter) Genomgång/besiktning Åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen	50 000 <i>(osäkert)</i>	2027 2027	Nej <i>(osäkert)</i>

2025-01-31