

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oasen

746000-2558

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

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 24 mars 2024.

Malmö den 24 mars 2024


Lars-Erik Larsson

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oasen

746000-2558

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen OASEN får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2023.

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 tre lägenheter sålts. Antalet medlemmar uppgår till 50 vid årets utgång.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av stämman utsedda ledamöter, Lars-Erik Larsson (ordförande), Eva Lidström (kassör), Thobias Bernardo Hörlin (sekreterare) med Felicia Janmaat och Tove Niskakari som suppleanter.

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

Revisorer har varit Maia Lundin Steinbernreiter och Branko Schreurs med Somjit Janpong och Viggo Hedman som ersättare.

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

Under året har sekreteraren Thobias Bernardo Hörlin avgått och suppleanten Felicia Janmaat har trätt in som tjänstgörande styrelsesuppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Reparation och underhåll under år 2023

Av resultaträkningen kan utläsas att reparationer och underhåll har uppgått till totalt 208 472 kr och avser bland annat nya källardörrar (77 500 kr), staket (61 714 kr), arbete på elanläggningen (26 856 kr), ändringar på vattenledningar (20 174 kr) samt diverse övriga mindre reparationer och underhåll.

Utförda arbeten under året har bland annat bestått av byte av källardörrarna mot fastighetens baksida och montering av ett staket på framsidan.

Vidare har en säkerhetsanordning monterats på taket för att kunna åtgärda läckorna. Allt arbete med taket var klart i november 2023, men fakturan kommer att erhållas först under år 2024. Fakturan för arbetet kommer att betalas med det lån som föreningen tog under 2022, och som avsåg att täcka totalt fyra större arbeten.

En cykelparkering har anlagts på baksidan. Anledningen var att det kom ett önskemål från medlemmarna om fler cykelställ på framsidan av fastigheten. Men efter att det under året har skett en hel del skadegörelser på cyklarna som står parkerade på framsidan, beslutade styrelsen att det var säkrare med en cykelparkering på baksidan av fastigheten, i den inhägnade trädgården.

Under året har arbete på elanläggningen utförts i syfte att öka el-kapaciteten till tvättstugan och torkrummet. Detta för att alla maskiner ska kunna användas samtidigt.

Ett visst arbete har även skett på vattenledningarna i källaren. Detta med anledning av att VA-syd behövde byta ut de båda vattenmätarna.

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 4 888 003 kr (se resultaträkningen).

Bokförda resultatet

Efter avdrag för driftkostnader, räntekostnader, avskrivningar m.m. uppgår det bokföringsmässiga resultatet till - 110 000 kr.

Årets kassaflöde har redovisats i den kassaflödesanalys som har bifogats årsredovisningen. Årets kassaflöde, efter avdrag för utgifter och amorteringar, visar ett negativt kassaflöde om totalt 152 389 kr. Underskottet har dock kunnat finansieras med anledning av de likvida medlen som finns i föreningen.

Kommande räkenskapsåret, 2024

Det är fortfarande ett ansträngt ekonomiskt läge i världen. Under år 2024 kommer bindningstiden för flera av föreningens lån att upphöra. Bland annat ska föreningens andra stora lån (från badrumsrenoveringen) omförhandlas till hösten. Det råder stor ovisshet gällande boräntorna under 2024, men styrelsen har i kommande budget tagit hänsyn till detta. En viss buffert finns också, som ska kunna täcka en ökning av räntekostnaderna.

Underhållsplanen har fått planeras om med anledning av det ekonomiska läget, dock anser styrelsen att el-anläggningen i fastigheten måste ses över. På inrådan av en el-firma kommer en "el-revision" att utföras under året, för att få en överblick över el-anläggningen och eventuella brister som måste åtgärdas.

Flerårsöversikt

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

Nyckeltal

Årsavgift per kvm

Årsavgifterna för året har uppgått till totalt 1 251 743 kr. Övriga intäkter, som t.ex. överlåtelse- och pantsättningsavgifter, har uppgått till 8 800 kr. Nyckeltalet för årsavgiften per kvadratmeter uppgår till ca 836 kr.

Energikostnad per kvm

Totalt uppgår årets kostnader för värme, el och vatten till 422 190 kr. Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter uppgår till 282 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 131 kr per kvadratmeter.

Lån per kvm

Ett lån om 300 000 kr togs under 2022 för att bland annat täcka fyra planerade arbeten (trappbelysning, källardörrar, staket och tak) under åren 2022 och 2023.

Av balansräkningen framgår att föreningens totala låneskuld, efter årets amorteringar, uppgår till 5 438 132 kr per den 31 december 2023. Nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter uppgår till 3 632 kr.

Räntekänsligheten

Nyckeltalet för räntekänslighet visar hur mycket årsavgiften måste höjas med om räntan höjs med 1 %. Nyckeltalet för räntekänslighet per kvadratmeter uppgår till 4,3 %.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Ansamlad förlust	- 475 490
Årets förlust	<u>- 110 000</u>
	- 585 490
Disponeras så att i ny räkning överförs	-585 490

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.

Malmö den 5 februari 2024



Lars-Erik Larsson
Ledamot



Eva Lidström
Ledamot



Felicia Janmaat
tjänstgörande styrelsesuppl.

Resultaträkning

Räkenskapsår 2023-01-01--2023-12-31

Rörelseintäkter

Månadsavgifter	1 251 743
Övriga intäkter	9 384
	<hr/>
	1 261 127

Rörelsens kostnader

Värme	-289 832
Vatten	-101 139
Elkostnad	-32 019
Fastighetsförsäkring	-72 923
Kabel-Tv	-43 831
Renhållning	-77 190
Trädgård	-7 575
Reparationer/Underhåll	-208 472
Förvaltningsomkostnader	-22 436
Löner	-86 193
Arvoden	-58 900
Arbetsgivaravgifter	-45 593
Avskrivningar	-97 760
	<hr/>
	-1 143 863

Rörelsens resultat **117 264**

Finansiella poster

Ränteintäkter	1 119
Räntekostnader	-171 384

Resultat efter finansiella poster **-53 000**

Resultat före skatt **-53 000**

Skatt -57 000

ÅRETS RESULTAT **-110 000**

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

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	-488 800	-391 040
Summa anläggningstillgångar	4 399 203	4 496 963

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	2 720	500
Skattekonto	4 937	11 234
Bank	66 919	15 751
Plusgiro	571 329	774 885
Summa omsättningstillgångar	645 905	802 370

SUMMA TILLGÅNGAR

5 045 108

5 299 333

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundavgifter	-48 600	-48 600
Reservfond	-8 800	-8 800
Balanserad vinst eller förlust	475 490	549 900
Årets resultat	110 000	-74 410
Summa Eget kapital	528 090	418 090

Långfristiga skulder

Lån	-5 438 132	-5 578 149
Summa Långfristiga skulder	-5 438 132	-5 578 149

Kortfristiga skulder

Förskott månadsavgifter	-68 697	-77 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-66 369	-61 549
Summa Kortfristiga skulder	-135 066	-139 274

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-5 045 108

-5 299 333

Kassaflödesanalys

År 2023

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	60 264
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar fastighet	97 760
Avskrivningar övriga tillgångar	0
Erhållen ränta	1 119
Erlagd ränta	-171 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapitalet	-12 241
<i>Förändringar i rörelsekapitalet</i>	
<i>Kassaflöde från ändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	4 077
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-4 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 372
Investeringsverksamhet	
Investeringar i byggnader och fastigheter	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	-140 017
Nya lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 017

Årets kassaflöde -152 389

Likvida medel vid årets början 790 636

Likvida medel vid årets slut 638 248

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Oasen (746000-2558)

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

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 2023. 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 med vederbörlig verifikation 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 2023 genom att även 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 2024-02-05

Revisorer

Ellen Axellius S.

Maia Lundin S.

Namnförtydligande

Viggo Hedman

Viggo Hedman

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>	50 000 <i>(osäkert)</i>	2024 2024	Nej <i>(osäkert)</i>
Energideklaration	6 500	2024	Nej
Elementen Genomgång/besiktning Åtgärder av funna fel och brister vid besiktningen	50 000 <i>(osäkert)</i>	2025 2025	Nej <i>(osäkert)</i>

2024-02-28