

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormesta Oasen

769636-1877

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormesta Oasen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ywonne Zino, ordförande
Diana Serti, ledamot
Hampus Nordanfjäll, ledamot
Frida Danielsson, suppleant

Fastigheter

Föreningen är lagfaren ägare utav fastigheterna Ida 7, Näktergalen 6, Johan 1 och Kristina 4. Föreningen består av 15 radhus. Den totala bostadsytan är 1841,2 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt avgifterna på grund av den hastigt förändrade räntesituationen med förhöjda räntor. Föreningen hoppas dock kunna sänka avgiftsnivåerna i framtiden om räntorna faller tillbaka.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 107	970	966	789	130
Resultat efter finansiella poster	-340	-47	-57	-189	-121
Soliditet (%)	64,2	64,1	63,9	63,8	15,8
Årsavgift/kvm (kr)	601	527	527	527	527
Skuldsättning/kvm (kr)	12 059	12 194	12 319	12 444	0
Avs underhållsfond/kvm (kr/kvm)	50	50	50	50	0
Räntekänslighet (%)	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	48	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 775 000	253 165	-620 795	-47 436	40 359 934
Avsättning underhållsfond		92 060	-92 060		0
Disposition av föregående års resultat:			-47 436	47 436	0
Årets resultat				-339 541	-339 541
Belopp vid årets utgång	40 775 000	345 225	-760 291	-339 541	40 020 393

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-760 292
årets förlust	-339 541
	-1 099 833

behandlas så att	
årets reservering till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 099 833
	-1 099 833

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 107 065 1 107 065	969 984 969 984
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-173 916	-137 930
Övriga kostnader	4	-38 052	-35 540
Personalkostnader	5	-65 447	-61 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 840 -716 255	-438 840 -674 077
Rörelseresultat		390 810	295 907
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 366 -730 351	-343 343 -343 343
Resultat efter finansiella poster		-339 541	-47 436
Resultat före skatt		-339 541	-47 436
Årets resultat		-339 541	-47 436

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 778 100	62 216 940
		61 778 100	62 216 940
Summa anläggningstillgångar		61 778 100	62 216 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 964	10 829
Övriga fordringar		13	24
		13 977	10 853
<i>Kassa och bank</i>		549 291	705 597
Summa omsättningstillgångar		563 268	716 450
SUMMA TILLGÅNGAR		62 341 368	62 933 390

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 775 000	40 775 000
Fond för yttre underhåll	7	345 225	253 165
		41 120 225	41 028 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-760 292	-620 796
Årets resultat		-339 541	-47 436
		-1 099 833	-668 232
Summa eget kapital		40 020 392	40 359 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 407 300	22 452 180
Summa långfristiga skulder		7 407 300	22 452 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 795 410	0
Leverantörsskulder		14 807	16 178
Övriga skulder		0	24 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 459	80 832
Summa kortfristiga skulder		14 913 676	121 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 341 368	62 933 390

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-339 541	-47 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		438 840	438 840
Betald skatt		11	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		99 310	391 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 135	-831
Förändring av leverantörsskulder		-1 371	-1 695
Förändring av kortfristiga skulder		-1 639	-29 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 165	359 441
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-249 470	-230 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-249 470	-230 280
Årets kassaflöde		-156 305	129 161
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		705 597	576 436
Likvida medel vid årets slut		549 292	705 597

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	100 år
Fasad	100 år
Fönster	100 år
Yttertak	100 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Avs underhållsfond/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/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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 107 064	969 984
	1 107 064	969 984

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	72 224	66 649
Avfall	23 384	25 844
Fastighetsjour	12 229	7 578
Fastighetsförsäkringspremie	38 347	34 023
El	16 221	0
Underhåll fastighet	7 575	0
Övriga kostnader	3 936	3 836
	173 916	137 930

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	36 942	34 256

Banktjänster	1 050	1 044
Övriga externa kostnader	60	240
	38 052	35 540

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	4

Under året har arvoden betalats ut till styrelseordförande, styrelseledamöter samt revisorn. Totala antalet personer som fått arvoden är fyra.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 752 880	63 752 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 752 880	63 752 880
Ingående avskrivningar	-1 535 940	-1 097 100
Årets avskrivningar	-438 840	-438 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 974 780	-1 535 940
Utgående redovisat värde	61 778 100	62 216 940

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering till underhållsfond	345 225	253 165
	345 225	253 165

Not 8 Skulder till kreditinstitut

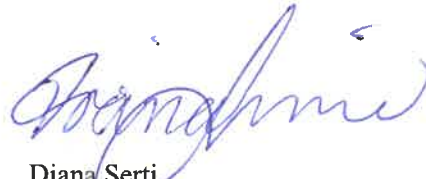
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,85	2025-03-19	7 407 300
Nordea	4,68	2024-03-22	7 388 110
Nordea	4,74	2024-01-14	7 407 300
			22 202 710

Örebro 2024-05-06



Ywonne Zino
Styrelseordförande



Diana Serti
Styrelseledamot



Hampus Nordanfjäll
Styrelseledamot



Frida Danielsson
Styrelsesuppleant

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ormesta Oasen
769636-1877

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ormesta Oasen intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2024-05-06. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro 2024-05-06

Ywonne Zino