

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormesta Oasen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Under verksamhetsåret har styrelsen jobbat aktivt med att hålla koll på ränteläget.

Vi har sett en positiv utveckling och tagit beslut gällande omläggning av lån efter förfrågan av olika offerter och samtal med ekonomisk rådgivare. Vi har alltid utgått ifrån vad vi tror varit det bästa för föreningens ekonomi.

Ordföranden och kassören har även fått tillgång till föreningens konton vilket inneburit att vi under detta år haft en bättre översikt över föreningens ekonomi samt kunnat placera en del av föreningens innehav till ett fasträntekonto till en bra sparränta.

Vi har även tagit hjälp av extern aktör, "Energideklarera" för att få en energideklaration över alla hushåll. Energideklarationerna är giltiga i 10 år, dvs. fram till december 2034. Deklarationerna finns hos styrelsen samt vår ekonomiska rådgivare på Fox Ekonomi. De har även skickats in till Boverket.

Vidare har vi startat en process med att få in offerter från externa aktörer för att få hjälp med att lägga upp en underhållsplan för föreningens hushåll.

Vi har skapat en grupp för föreningens medlemmar där vi håller alla uppdaterade vid nya förändringar.

Under 2025 hoppas vi på ett mer stabilt år där vi får en god tillväxt och bättre förutsättningar sett till den ekonomiska delen. Förhoppningen är att vi ska se en positiv trend där räntan fortsätter gå ner eller stabiliseras. Vi uppdaterar oss kontinuerligt med nya siffror. Målet är att vi så småningom ska känna oss trygga med att sänka tillbaka avgiften till föreningen till en lägre nivå för alla.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 272	1 107	970	966	789
Resultat efter finansiella poster	-208	-340	-47	-57	-189
Soliditet (%)	64,3	64,2	64,1	63,9	63,8
Årsavgift/kvm (kr)	691	601	527	527	527
Skuldsättning/kvm (kr)	11 934	12 059	12 194	12 319	12 444
Avs underhållsfond/kvm (kr/kvm)	50	50	50	50	50
Räntekänslighet (%)	17,3	20,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	41	48	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 775 000	345 225	-760 291	-339 541	40 020 393
Avsättning underhållsfond		92 060	-92 060		0
Disposition av föregående års resultat:			-339 541	339 541	0
Årets resultat				-207 529	-207 529
Belopp vid årets utgång	40 775 000	437 285	-1 191 892	-207 529	39 812 864

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 191 894
årets förlust	-207 529
	-1 399 423

behandlas så att	
årets reservering till underhållsfond	92 060
i ny räkning överföres	-1 491 483
	-1 399 423

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 272 473 1 272 473	1 107 065 1 107 065
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-162 239	-173 916
Övriga kostnader	4	-50 820	-38 052
Personalkostnader	5	-43 762	-65 447
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 840 -695 661	-438 840 -716 255
Rörelseresultat		576 812	390 810
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 473	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-786 815 -784 342	-730 366 -730 351
Resultat efter finansiella poster		-207 530	-339 541
Resultat före skatt		-207 530	-339 541
Årets resultat		-207 529	-339 541

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 339 260	61 778 100
		61 339 260	61 778 100
Summa anläggningstillgångar		61 339 260	61 778 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 780	13 964
Övriga fordringar		32	13
		6 812	13 977
<i>Kassa och bank</i>		577 239	549 291
Summa omsättningstillgångar		584 051	563 268
SUMMA TILLGÅNGAR		61 923 311	62 341 368

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 775 000	40 775 000
Fond för yttre underhåll	7	437 285	345 225
		41 212 285	41 120 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 191 894	-760 292
Årets resultat		-207 529	-339 541
		-1 399 423	-1 099 833
Summa eget kapital		39 812 862	40 020 392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 972 430	22 202 710
Leverantörsskulder		29 639	14 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 380	103 459
Summa kortfristiga skulder		22 110 449	22 320 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 923 311	62 341 368

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-207 529	-339 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		438 840	438 840
Betald skatt		-19	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		231 292	99 310
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 184	-3 135
Förändring av leverantörsskulder		14 832	-1 371
Förändring av kortfristiga skulder		4 920	-1 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258 228	93 165
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-230 280	-249 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-230 280	-249 470
Årets kassaflöde		27 948	-156 305
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		549 291	705 597
Likvida medel vid årets slut		577 239	549 292

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, utrangeras 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 272 472	1 107 064
	1 272 472	1 107 064

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	75 641	72 224
Avfall	30 172	23 384
Fastighetsjour	12 946	12 229
Fastighetsförsäkringspremie	39 740	38 347
El	0	16 221
Underhåll fastighet	1 196	7 575
Övriga kostnader	2 544	3 936
	162 239	173 916

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	37 276	36 942
Banktjänster	1 274	1 050

Övriga externa kostnader	820	60
Energibesiktning	11 450	0
	50 820	38 052

Not 5 Arvoden

	2024	2023
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 752 880	63 752 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 752 880	63 752 880
Ingående avskrivningar	-1 974 780	-1 535 940
Årets avskrivningar	-438 840	-438 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 413 620	-1 974 780
Utgående redovisat värde	61 339 260	61 778 100

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering till underhållsfond	-437 285	-345 225
	-437 285	-345 225

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,85	2025-03-19	7 330 540	7 407 300
Nordea	3,43	2025-01-15	7 330 540	7 388 110
Nordea	2,92	2025-03-25	7 311 350	7 407 300
			21 972 430	22 202 710

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ywonne Zino
Styrelseordförande

Diana Serti
Styrelseledamot

Hampus Nordanfjäll
Styrelseledamot

Frida Danielsson
Styrelsesuppleant

Certification

Reference: cma2p7y4h0brawcu6ix94il9s



Document
Filename: 769636-1877_Bostadsrättsföreningen_Or mesta_Oasen_för_20240101-20241231.pdf
Fingerprint: ZMniBXF0wZa8A+rQmi85qfMt3pITjTEuPFEtQYNB5A=



Diana Bugday
Signer

Personal number
19881023-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-05 10:39:33



Ywonne Zino
Signer

Personal number
19851031-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-05 17:30:11



Frida Kristin Danielsson
Signer

Personal number
19821222-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-05 17:43:48



Hampus Nordanfjäll
Signer

Personal number
19830823-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-06 12:23:18

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.