

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Oakhouse

769630-9033



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-08.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 202:9	-	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 2 999 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 3608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alma Jernberg	Ordförande
Ana Tasic Merdzanovski	Styrelseledamot
Eva Christianson Bloch	Styrelseledamot
Felix Per Oscar Ahlquist	Styrelseledamot
Kerstin Linnea Kärkkänen	Styrelseledamot
Lena Wallberg	Styrelseledamot
Nils Esselius	Styrelseledamot
Mamed Ali Muganlinskij	Suppleant
Matilda Lundin	Suppleant

Valberedning

Birgitta Gyllbäck, sammankallande, och Lena Tormund

Firmateckning

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

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bilpool	Sunfleet/Volvo on demand
Bredbandstjänster	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hisservice	Kone AB
Hyra av entrémattor	Stockholms entrémattor/TF Entrémattor
Individuell mätning och debitering (IMD)	Infometric AB
Serviceavtal och fastighetsskötsel och lokalvård	Wahlings Intsllationsservice AB, WIAB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	AB Hus & Villaträdgårdar
Samarbetsavtal, drift av parkering	Parkona
Nätanslutning, överföring av el	Nacka energi
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Elleverans	Bodens energi
Vatten och avfall	Nacka vatten och avfall

Övrig verksamhetsinformation

Nacka kommun avslutade 2024-03-04 stadsbyggnadsprojektet Flerbostadshus Sicklaön 202:9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån har omförhandlats med ny lägre ränta:

Löptid 2 år, omsatt 2024-07-31- 2026-07-31, ränta 3,40 %.

Löptid 1 år, omsatt 2024-10-31 -2025-10-31, ränta 2,76 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 27%.

Förändringar i avtal

Nytt rörligt elavtal tecknat med Bodens Energi fr.o.m. 2024-09-01, med förnybar energi.

Nytt avtal med Parkit Sweden AB, för övervakning av parkering utomhus fr.o.m. 2024-09-16.

Nytt samarbetsavtal med Parkit Sweden AB, för drift av garage med start 2025-01-01.

Övriga uppgifter

OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomförd. Resultat, väl godkänd.

Underhållsplan 50 år, fastställd.

Målning i garaget samt entrédörr på plan 0.

Projekt tak brandtrappa avslutat.

BTH Bygg AB i konkurs 2023 . Vissa fordringar och skulder kvarstår att reglera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 104 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 053 462	3 359 891	3 186 000	3 041 000
Resultat efter fin. poster	-2 456 375	-2 092 015	-1 374 000	-2 291 000
Soliditet (%)	79	79	80	79
Yttre fond	399 150	390 994	275 739	181 739
Taxeringsvärde	115 255 000	115 255 000	115 255 000	80 835 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 172	929	870	847
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	82,9	80,2	83,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 364	16 624	16 884	17 057
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 602	13 818	14 034	14 178
Sparande per kvm totalyta, kr	48	162	332	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	126	96	84	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	58	51	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	123	94	73	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	247	208	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	1,92	0,99	1,12
Räntekänslighet (%)	13,97	17,89	19,41	20,15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 213 632 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -2 456 375 kr som en följd av avskrivningar på -2 585 064 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Kassaflödet uppgår till 114 444 kr före årets amortering. Likvida medel minskade med 665 556 kr som en följd av amortering på föreningen lån med 780 000 kr. Likvida medel uppgår därefter till 1 093 031 kr.

Styrelsen beslutade hösten 2023 att utnyttja del av föreningens likvida medel framöver för att undvika en direkt stor årsavgiftshöjning och i stället fördela höjningen över flera år.

Föreningens årsavgifter anpassas efter bedömd nivå på driftkostnader, räntor -och amorteringar samt underhåll.

Styrelsen anser att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	159 940 000	-	-	159 940 000
Upplåtelseavgifter	40 685 000	-	-	40 685 000
Fond, yttre underhåll	390 994	-	8 156	399 150
Balanserat resultat	-7 290 297	-2 092 015	-8 156	-9 390 467
Årets resultat	-2 092 015	2 092 015	-2 456 375	-2 456 375
Eget kapital	191 633 683	0	-2 456 375	189 177 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 390 467
Årets resultat	-2 456 375
Totalt	-11 846 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	968 677
Balanseras i ny räkning	-12 815 519
	-11 846 842

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 053 462	3 359 891
Övriga rörelseintäkter	3	-140	466
Summa rörelseintäkter		4 053 322	3 360 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 862 364	-1 660 430
Övriga externa kostnader	9	-274 821	-236 472
Personalkostnader	10	-53 726	-37 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 585 064	-2 570 160
Summa rörelsekostnader		-4 775 976	-4 505 033
RÖRELSERESULTAT		-722 654	-1 144 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 687	16 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 749 408	-963 625
Summa finansiella poster		-1 733 721	-947 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 456 375	-2 092 015
ÅRETS RESULTAT		-2 456 375	-2 092 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	237 784 744	240 249 339
Pågående projekt	13	0	120 469
Summa materiella anläggningstillgångar		237 784 744	240 369 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		237 784 744	240 369 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 128	51 396
Övriga fordringar	14	1 095 740	1 791 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 321	170 068
Summa kortfristiga fordringar		1 272 189	2 013 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 272 189	2 013 212
SUMMA TILLGÅNGAR		239 056 933	242 383 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 625 000	200 625 000
Fond för yttre underhåll		399 150	390 994
Summa bundet eget kapital		201 024 150	201 015 994
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 390 467	-7 290 297
Årets resultat		-2 456 375	-2 092 015
Summa ansamlad förlust		-11 846 842	-9 382 311
SUMMA EGET KAPITAL		189 177 308	191 633 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 025 000	11 895 000
Summa långfristiga skulder		18 025 000	11 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 050 000	37 960 000
Leverantörsskulder		180 762	229 582
Skatteskulder		65 100	65 100
Övriga kortfristiga skulder		36 250	109 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	522 514	489 840
Summa kortfristiga skulder		31 854 625	38 854 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 056 933	242 383 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-722 654	-1 144 676
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 585 064	2 570 160
	1 862 410	1 425 484
Erhållen ränta	15 687	16 286
Erlagd ränta	-1 765 182	-950 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 915	491 162
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 467	-64 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 938	220 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 444	647 480
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-118 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-118 016
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-780 000	-780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-780 000	-780 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-665 556	-250 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 758 587	2 009 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 093 031	1 758 587

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	33-120 år
Fastighetsförbättringar	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 299 724	2 585 535
Hysesintäkter, lokaler	193 884	182 624
Hysesintäkter, p-platser	280 624	321 238
Vatten	4 952	4 648
El	260 829	242 460
Värme	2 476	2 324
Övriga intäkter	1 413	3 290
Andrahandsuthyrning	9 560	17 772
Summa	4 053 462	3 359 891

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-140	466
Summa	-140	466

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 249	94 551
Städning	40 574	9 933
Besiktning och service	98 229	77 646
Trädgårdsarbete	41 483	45 915
Snöskottning	24 347	37 842
Övrigt	0	22 305
Summa	270 882	288 192

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	21 733	6 956
Trapphus/port/entr	0	436
Dörrar och lås/porttele	35 515	18 864
Ventilation	51 413	95 538
Hissar	7 207	10 894
Garage och p-platser	59 081	2 914
Summa	174 949	135 601

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	107 099
Summa	0	107 099

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	453 941	345 650
Uppvärmning	229 205	207 725
Vatten	442 356	338 452
Sophämtning	55 417	50 369
Summa	1 180 919	942 195

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 649	46 253
Bredband	108 540	108 540
Fastighetsskatt	32 550	32 550
Summa	190 739	187 343

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	111 710	115 071
Förbrukningsmaterial	0	319
Juridiska kostnader	26 720	1 743
Revisionsarvoden inkl konsultationer	53 851	45 820
Ekonomisk förvaltning	82 541	73 519
Summa	274 821	236 472

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 279	30 995
Sociala avgifter	11 447	6 976
Summa	53 726	37 971

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 749 120	963 296
Övriga räntekostnader	288	329
Summa	1 749 408	963 625

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 100 623	252 625 000
Omklassificering	120 469	475 623
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 221 092	253 100 623
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 851 284	-10 281 124
Årets avskrivning	-2 585 064	-2 570 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 436 348	-12 851 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	237 784 744	240 249 339
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 668 851</i>	<i>70 668 851</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 132 000	87 132 000
Taxeringsvärde mark	28 123 000	28 123 000
Summa	115 255 000	115 255 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	120 469	478 077
Årets inköp	0	118 015
Omklassificeras	-120 469	475 623
Utgående balans	0	120 469

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 709	33 161
Nabo Klientmedelskonto	183 442	692 308
Nabo Räntekonto	909 589	1 066 279
Summa	1 095 740	1 791 748

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 064	89 666
Försäkringspremier	50 261	41 671
Bredband	18 090	18 090
Förvaltning	20 906	20 641
Summa	148 321	170 068

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-07-31	1,49 %	11 765 000	12 025 000
Danske Bank	2026-07-31	3,40 %	18 155 000	18 415 000
Danske Bank	2025-10-31	2,76 %	19 155 000	19 415 000
Summa			49 075 000	49 855 000
Varav kortfristig del			31 050 000	37 960 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 175 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 765	18 058
El	49 665	53 461
Uppvärmning	29 518	31 104
Utgiftsräntor	0	15 774
Förutbetalda avgifter/hyror	360 648	341 443
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	521 596	489 840

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifter med 6 % fr.o.m. 2025-01-01. Bilpool från Sunfleet/ Volvo on demand upphör med sina tjänster januari 2025. Förhandling med ny leverantör inledd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alma Jernberg
Ordförande

Ana Tasic Merdzanovski
Styrelseledamot

Eva Christianson Bloch
Styrelseledamot

Felix Per Oscar Ahlquist
Styrelseledamot

Kerstin Linnea Kärkkänen
Styrelseledamot

Lena Wallberg
Styrelseledamot

Nils Esselius
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 19:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 17:20

DOCUMENT ID:

HJhL3p_bxl

ENVELOPE ID:

BkWjU2T_Zex-HJhL3p_bxl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

f6f5c594c7318575e3e60d117b5d027814d5687455132e
c9f04acefd033b86c4d4d97e467c13036f42319d83a55f2
09df6cebc05a8f7b3d018ceb791184b4a1d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALMA JERNBERG almajernberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:11 19.05.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.112.9
2. KERSTIN LINNEA KÄRKKÄNEN seniorkompetens@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:11 19.05.2025 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.112.9
3. Felix Per Oscar Ahlqvist ahlkvist.felix@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:27 19.05.2025 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
4. Lena Wallberg lena.wallberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 21:04 19.05.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.150.33
5. EVA AGNETA CHRISTIANSON BLOCH eva.bloch@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 22:10 19.05.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.3.99
6. NILS ERIC ESSELIUS nils.esselius@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 22:56 19.05.2025 22:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.172.71
7. ANA TASIC MERDZANOVSKI a.tasic88@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:02 20.05.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.186.152
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:31 20.05.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Oakhouse,
org.nr 769630-9033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oakhouse för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2024.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 19:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 17:20

DOCUMENT ID:

S1MoUh6_Zel

ENVELOPE ID:

BkgsUhTuWeg-S1MoUh6_Zel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Oakhouse.pdf

2 pages

SHA-512:

a1ddc176a8d2580a6f388e2a025c83799c6b238d021e3f
a4eb4e30b4d2ce527e17826c7fa7abf681779659f06df1d
d89ace06fd6d5b73b6bf46c35d5574904a7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	20.05.2025 19:32	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s e	Authenticated	20.05.2025 19:32	Low	IP: 185.176.246.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed