

Årsredovisning 2025

Brf Oljan 31

716422-1512



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oljan 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 901 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emelie Eriksson	Ordförande
Isabelle Andersson Birgersson	Styrelseledamot
Norton Lindgren	Styrelseledamot
Stefan Tobias Fransson	Styrelseledamot
William Redén	Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Karl-Philip Lindahl Revisor Trygg Brf Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1996-1997** ● Rörstambyte
- 2000** ● Omputsning av fasad - ungefärligt årtal, början av 2000-talet
- 2004** ● Stamspolning
- 2005** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2008** ● Målning av väggar samt tak i entré
- 2010** ● Stamspolning
- 2011** ● Målning av trapphus
Renovering av fasadskada
- 2012** ● Varmvattencirkulation (VVC)
Totalrenovering av elstigar och elcentral
Dränering och isolering av husgrund
- 2019-2021** ● OVK (OVK godkänd 2021)
- 2021** ● Byte av undercentral för fjärrvärme
Renovering av fönster: yttre fönsterbågar och -karmar
Brandskyddsbesiktning & tätning av brandceller
- 2023** ● Byte av portkods dosa
- 2024** ● Hissrenovering: hissorg och maskineri
- 2025** ● OVK

Avtal med leverantörer

ABSS	Trapphusstädning
Com Hem	Kabel-tv
Fastighetsskötsel	Eriksdals Rör
Fiberbredband	Bahnhof
Kiwa	Hissbesiktning
Nabo	Ekonomisk förvaltning
SöderKyl AB	Serviceavtal tvättmaskiner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft höga reparationskostnader under året till följd av en vattenskada samt att föreningen fått bekosta nya 2 st nya radiatorer i en bostadsrätt. I samband med vattenskadan tog föreningen ett nytt lån på 150 000 kr.

Förändringar i avtal

Föreningen har sedan den 1 januari 2025 bytt till Nabo som ekonomisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Under våren genomfördes en städdag med stor uppslutning. Styrelsen har även fattat beslut om att ta fram en ny 50-årig underhållsplan och i samband med det göra en teknisk analys av fastigheten. Det kommer att bidra till färre oplanerade utgifter kopplat till underhåll och reparationer, samt säkerställa ett långsiktigt gott skick av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	869 090	875 598	787 306	746 422
Resultat efter fin. poster	-100 316	-833 836	-106 678	19 632
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	121 000	354 800	236 800	118 800
Taxeringsvärde	39 000 000	39 600 000	39 600 000	39 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 549	5 410	4 881	4 908
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 549	5 410	4 881	4 908
Sparande / kvm totalyta, kr	-42	-133	-49	22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	36	36	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	262	205	184
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	353	278	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,88	-	-
Räntekänslighet (%)	5,90	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 har under året avskrivningar och extraordinära reparationskostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta har i sig ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader genom årlig upprättad budget samt framtagning av 50-årig underhållsplan under 2026 för att bättre kunna planera in åtgärder. Föreningen har en låg belåning och amorterar löpande. Årsavgiften höjdes med 5 % 1 januari 2026 och årsavgiften kan komma att anpassas ytterligare efter att underhållsplanen har fastställts om underhåll närliggandes i tid skulle upptäckas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	491 730	-	-	491 730
Fond, yttre underhåll	354 800	-	-233 800	121 000
Direkt kapitaltillskott	67 240	-	-	67 240
Balanserat resultat	-2 891 792	-833 836	233 800	-3 491 828
Årets resultat	-833 836	833 836	-100 316	-100 316
Eget kapital	-2 811 858	0	-100 316	-2 912 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 491 828
Årets resultat	-100 316
Totalt	-3 592 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	118 000
Balanseras i ny räkning	-3 710 144
	-3 592 144

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	869 090	875 598
Övriga rörelseintäkter	3	257 788	0
Summa rörelseintäkter		1 126 878	875 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-894 978	-1 351 403
Övriga externa kostnader	9	-102 457	-115 438
Personalkostnader	10	-47 264	-49 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 724	-62 724
Summa rörelsekostnader		-1 107 423	-1 578 844
RÖRELSERESULTAT		19 456	-703 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-681	3 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 090	-133 660
Summa finansiella poster		-119 771	-130 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 316	-833 836
ÅRETS RESULTAT		-100 316	-833 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 072 125	2 134 849
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 072 125	2 134 849
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 074 925	2 137 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 018	0
Övriga fordringar	15	6 399	47 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	32 899	16 048
Summa kortfristiga fordringar		47 316	63 724
Kassa och bank			
Kassa och bank		241 739	63 697
Summa kassa och bank		241 739	63 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		289 055	127 421
SUMMA TILLGÅNGAR		2 363 979	2 265 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		558 970	558 970
Fond för yttre underhåll		121 000	354 800
Summa bundet eget kapital		679 970	913 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 491 828	-2 891 792
Årets resultat		-100 316	-833 836
Summa fritt eget kapital		-3 592 144	-3 725 628
SUMMA EGET KAPITAL		-2 912 174	-2 811 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 800 000
Summa långfristiga skulder		0	2 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 000 000	2 074 000
Leverantörsskulder		39 128	31 703
Skatteskulder		98 332	96 570
Övriga kortfristiga skulder		0	21 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	138 693	53 376
Summa kortfristiga skulder		5 276 153	2 276 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 363 979	2 265 070

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19 456	-703 246
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62 724	62 724
	82 180	-640 522
Erhållen ränta	2 133	3 069
Erlagd ränta	-113 996	-131 074
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 683	-768 526
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 131	-9 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 594	1 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 042	-776 859
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	150 000	500 000
Amortering av lån	-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	126 000	476 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 042	-300 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	63 697	364 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	241 739	63 697

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oljan 31 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	848 364	842 137
Övriga intäkter	20 726	33 461
Summa	869 090	875 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Övriga intäkter	10 937	0
Försäkringsersättning	246 287	0
Övriga rörelseintäkter	565	0
Summa	257 788	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	27 050	28 250
Städning	30 624	31 828
Besiktning och service	26 424	9 718
Övrigt	2 868	1 015
Summa	86 966	70 811

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	223 872	0
Tvättstuga	7 602	7 079
Dörrar och lås/porttele	8 974	0
VA	102 056	15 950
Försäkringsärende/vattenskada	0	115 750
Summa	342 504	138 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	651 250
Summa	0	651 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	40 909	32 638
Uppvärmning	193 511	236 124
Vatten	48 515	49 214
Sophämtning	43 310	37 643
Summa	326 245	355 619

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	13 760	19 661
Kabel-TV	10 244	7 602
Bredband	65 263	58 781
Fastighetsskatt	49 996	48 900
Summa	139 263	134 944

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	35 936	15 253
Förbrukningsmaterial	0	44
Revisionsarvoden	9 988	25 000
Ekonomisk förvaltning	56 533	75 141
Summa	102 457	115 438

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	7 264	9 279
Summa	47 264	49 279

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	121 223	133 631
Övriga räntekostnader	-2 133	29
Summa	119 090	133 660

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 920 686	3 920 686
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 920 686	3 920 686
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 785 837	-1 723 113
Årets avskrivning	-62 724	-62 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 848 561	-1 785 837
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 072 125	2 134 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>587 836</i>	<i>587 836</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 000 000
Summa	39 000 000	39 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 600	175 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 600	175 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-175 600	-175 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-175 600	-175 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 635	47 676
Övriga fordringar	1 764	0
Summa	6 399	47 676

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 433	6 916
Försäkringspremier	6 884	0
Kabel-TV	2 584	2 561
Bredband	6 560	6 571
Förvaltning	10 438	0
Summa	32 899	16 048

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	2,90 %	200 000	224 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,90 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-02-19	2,90 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2026-02-26	2,90 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,90 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-03-10	2,90 %	150 000	150 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,49 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	150 000	
Summa			5 000 000	4 874 000
Varav kortfristig del			5 000 000	2 074 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 880 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 292	5 735
Städning	2 632	2 512
El	3 508	1 869
Uppvärmning	25 405	26 883
Utgiftsräntor	12 875	9 137
Vatten	8 103	7 240
Förutbetalda avgifter/hyror	79 878	0
Summa	138 693	53 376

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 018 000	4 898 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 5 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Emelie Eriksson
Ordförande

Isabelle Andersson Birgersson
Styrelseledamot

Norton Lindgren
Styrelseledamot

Stefan Tobias Fransson
Styrelseledamot

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

Trygg Brf Revision
Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 06:41

DOCUMENT ID:

r1QfHePAZI

ENVELOPE ID:

ryfGrgPA-g-r1QfHePAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Oljan 31, 716422-1512 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

18 pages

SHA-512:

5e470cc1674bd6100c30b23d2e137f572373c0eed7f35a

418d5db7931dd6adc4b9ca361d350fa5bf71b652ca09e7

9604a050b8e0bd7c47eacdf9aafdc963fe84

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. NORTON LINDGREN norton.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:53 05.05.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.247.213
2. STEFAN TOBIAS FRANSSON stefantobiasfransson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:49 05.05.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.87.100
3. EMELIE ERIKSSON e.eriksson08@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:20 07.05.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.65
4. A ISABELLE ANDERSSON BIRGERSSON bella.birgersson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:37 07.05.2026 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.86.87
5. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL karl-philip@tryggbrefrevison.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:05 07.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.238

* 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

⚙️ 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 Oljan 31 716422-1512*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oljan 31 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljan 31 för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 06:41

DOCUMENT ID:

rk7zHIPRWg

ENVELOPE ID:

HJIGfSxvAZg-rk7zHIPRWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Oljan 31.pdf

2 pages

SHA-512:

95a992e5dd1aa8255220f296e087a856cb8ebfd5ea4c1b
0067b94a45c51081f7f0a21ca7783e9b134681079151b3
92203dd354c37659227d545c980367f8289e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL	Signed	07.05.2026 09:04	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrefrevisio n.se	Authenticated	07.05.2026 09:03	Low	IP: 193.46.242.238

* 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