

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Oakhouse

769630-9033



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse

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
Uppllysning 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 2015-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 202:9		Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alma Jernberg	Ordförande
Lena Tormund	Suppleant
Aline Larsson	Styrelseledamot
Ana Tasic Merdzanovski	Suppleant
Eva Christianson Bloch	Styrelseledamot
Jörgen Sanz	Styrelseledamot
Kerstin Linnea Kärkkänen	Styrelseledamot
Matilda Lundin	Styrelseledamot
Nils Esselius	Styrelseledamot

Valberedning

Birgitta Gyllbäck (sammankallande), Swaraj Krishnan, Archana Rajan

Firmateckning

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

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förfallande lån under året har sammanslagits och delats upp i två lika stora belopp med ny räntestats och längre löptid.

Löptid 2 år, räntesats 2,48%, villkorsändringsdag 2027-11-01

Löptid 3 år, räntesats 2,66% , villkorsändringsdag 2028-10-31

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Uppgradering av bredbandsavtalet med Ownit till oförändrat pris. Bredband 1000/1000mbits internet och nya routrar + konverter till alla lägenheter.

Övriga uppgifter

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

Pågående utredning och investering under 2026 inför lagstadgad fastighetsnära förpackningsinsamling fr.o.m.1 januari 2027.

Pågående arbete med ny bilpoolslösning.

Byte av drivmodul till hissen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 347 770	4 053 462	3 359 891	3 185 696
Resultat efter fin. poster	-1 460 322	-2 456 375	-2 092 015	-1 373 971
Soliditet (%)	79	79	79	80
Yttre fond	1 367 827	399 150	390 994	275 739
Taxeringsvärde	112 539 000	115 255 000	115 255 000	115 255 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 252	1 172	929	870
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	86,7	82,9	80,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 125	16 364	16 624	16 884
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 404	13 602	13 818	14 034
Sparande / kvm totalyta, kr	269	48	162	332
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	126	96	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	64	58	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	136	123	94	73
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	312	247	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	3,54	1,92	0,99
Räntekänslighet (%)	12,88	13,97	17,89	19,41

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 253 363 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 1 460 322 kr som en följd av avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 2 585 064 kr och är en bokföringsmässig värdeminskning avseende fastigheten inkl inventarier som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Exklusive avskrivningar är årets resultat positivt 1 124 742 kr jämfört med 128 869 kr föregående år.

Resultat och även kassaflöde har förbättrats under året på grund av framförallt höjd årsavgift med 6 % per 2025, bokförd intäkt om 231 113 kr från skatteverket avseende beslut om momsåterbetalning av för mycket inbetald moms om för åren 2019-2025 samt lägre räntekostnader på föreningens lån. Momsåterbetalningen har kommit föreningen tillhanda i januari 2026.

Styrelsen anser att det inte finns någon uppenbar risk att att föreningen inte skall kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden via höjda årsavgifter och upptagande av nya lån för större underhållsbehov i framtiden.

Föreningens årsavgifter anpassas efter bedömd nivå på driftskostnader, räntor, amorteringar och underhållsbehov

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	159 940 000	-	-	159 940 000
Upplåtelseavgifter	40 685 000	-	-	40 685 000
Fond, yttre underhåll	399 150	-	968 677	1 367 827
Balanserat resultat	-9 390 467	-2 456 375	-968 677	-12 815 519
Årets resultat	-2 456 375	2 456 375	-1 460 322	-1 460 322
Eget kapital	189 177 308	0	-1 460 322	187 716 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 815 519
Årets resultat	-1 460 322
Totalt	-14 275 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	968 677
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 668
Balanseras i ny räkning	-15 212 850
	-14 275 841

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	4 347 772	4 053 462
Övriga rörelseintäkter	3	236 946	-140
Summa rörelseintäkter		4 584 717	4 053 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 813 606	-1 862 364
Övriga externa kostnader	9	-181 164	-274 821
Personalkostnader	10	-55 945	-53 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 585 064	-2 585 064
Övriga rörelsekostnader		-46 200	0
Summa rörelsekostnader		-4 681 979	-4 775 976
RÖRELSERESULTAT		-97 262	-722 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 256	15 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 368 316	-1 749 408
Summa finansiella poster		-1 363 060	-1 733 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 460 322	-2 456 375
ÅRETS RESULTAT		-1 460 322	-2 456 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	235 199 680	237 784 744
Summa materiella anläggningstillgångar		235 199 680	237 784 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 199 680	237 784 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 163	28 128
Övriga fordringar	14	1 598 494	1 108 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 485	148 321
Summa kortfristiga fordringar		1 766 142	1 285 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 766 142	1 285 000
SUMMA TILLGÅNGAR		236 965 822	239 069 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 625 000	200 625 000
Fond för yttre underhåll		1 367 827	399 150
Summa bundet eget kapital		201 992 827	201 024 150
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 815 519	-9 390 467
Årets resultat		-1 460 322	-2 456 375
Summa ansamlad förlust		-14 275 841	-11 846 842
SUMMA EGET KAPITAL		187 716 986	189 177 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 945 000	18 025 000
Summa långfristiga skulder		29 945 000	18 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 415 000	31 050 000
Leverantörsskulder		220 125	180 762
Skatteskulder		57 940	65 100
Övriga kortfristiga skulder		23 905	49 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	586 866	522 514
Summa kortfristiga skulder		19 303 836	31 867 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 965 822	239 069 744

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 262	-722 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 585 064	2 585 064
	2 487 802	1 862 410
Erhållen ränta	5 256	15 687
Erlagd ränta	-1 364 516	-1 765 182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 128 542	112 915
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-251 099	69 500
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 600	-67 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	945 044	114 444
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-715 000	-780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-715 000	-780 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	230 044	-665 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 093 031	1 758 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 323 075	1 093 031

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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, 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	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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 500 806	3 299 724
Hysesintäkter, lokaler	194 618	193 884
Hysesintäkter, p-platser	322 810	280 624
Vatten	5 024	4 952
El	302 241	260 829
Värme	2 512	2 476
Övriga intäkter	5 599	1 413
Andrahandsuthyrning	14 162	9 560
Summa	4 347 772	4 053 462

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 833	-140
Återvunnen moms	231 113	0
Summa	236 946	-140

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	67 690	66 249
Städning	40 982	40 574
Besiktning och service	59 546	52 059
Ventilationskontroll OVK	0	44 875
Underhållsplan	0	46 170
Trädgårdsarbete	50 235	41 483
Snöskottning	0	24 347
Summa	218 453	315 757

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	600	21 733
Dörrar och lås/porttele	6 285	35 515
Ventilation	16 335	51 413
Hissar	151 068	7 207
Tak	10 260	0
Fönster	9 735	0
Garage och p-platser	7 677	59 081
Summa	201 960	174 949

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	31 668	0
Summa	31 668	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	416 316	453 941
Uppvärmning	200 708	229 205
Vatten	490 865	442 356
Sophämtning	59 205	55 417
Summa	1 167 094	1 180 919

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 505	49 649
Bredband	107 484	108 540
Arvode teknisk förvaltning	3 051	0
Fastighetsskatt	25 390	32 550
Summa	194 430	190 739

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	34 469	111 710
Juridiska kostnader	23 307	26 720
Revisionsarvoden inkl, revisionsnära konsultationer	41 932	53 851
Ekonomisk förvaltning	81 456	82 541
Summa	181 164	274 821

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 065	42 279
Sociala avgifter	10 880	11 447
Summa	55 945	53 726

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 367 366	1 749 120
Övriga räntekostnader	950	288
Summa	1 368 316	1 749 408

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 221 092	253 100 623
Årets inköp	0	120 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 221 092	253 221 092
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 436 348	-12 851 284
Årets avskrivning	-2 585 064	-2 585 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 021 412	-15 436 348
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 199 680	237 784 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 668 851</i>	<i>70 668 851</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 416 000	87 132 000
Taxeringsvärde mark	25 123 000	28 123 000
Summa	112 539 000	115 255 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	120 469
Årets investeringar	31 668	0
Kostnadsfört belopp	-31 668	-120 469
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	265 854	2 709
Nabo Klientmedelskonto	756 806	183 442
Nabo räntekonto	566 269	909 589
Övrigt	9 565	12 811
Summa	1 598 494	1 108 551

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 952	59 064
Försäkringspremier	51 939	50 261
Bredband	0	18 090
Förvaltning	21 594	20 906
Summa	126 485	148 321

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-07-31	1,49 %		11 765 000
Danske Bank	2026-07-31	3,40 %	17 895 000	18 155 000
Danske Bank	2025-10-31	2,76 %		19 155 000
Danske Bank	2027-11-01	2,48 %	15 232 500	
Danske Bank	2028-10-31	2,66 %	15 232 500	
Summa			48 360 000	49 075 000
Varav kortfristig del			18 415 000	31 050 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 460 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 800	51 765
El	47 621	49 665
Uppvärmning	25 031	29 518
Vatten	41 712	0
Löner	700	700
Sociala avgifter	218	218
Utgiftsräntor	3 800	0
Förutbetalda avgifter/hyror	376 984	360 648
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	586 866	522 514

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgiften med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Stockholm

Alma Jernberg
Ordförande

Aline Larsson
Styrelseledamot

Eva Christianson Bloch
Styrelseledamot

Jörgen Sanz
Styrelseledamot

Kerstin Linnea Kärkkänen
Styrelseledamot

Matilda Lundin
Styrelseledamot

Nils Esselius
Styrelseledamot

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

Mats Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 06:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

S1iVwkiyfe

ENVELOPE ID:

rJsNDJjyGg-S1iVwkiyfe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6ebd5ad69bb73572f45a2d3276aeab1654f0c3a654a92f
befa3b79d8759d85a852ed0f620aafd60467241271542d
3eb5fb901c6ed7f2b75051a571249fea0327

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. LYDIA MATILDA LUNDIN contactlundin@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:57 20.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.101
2. NILS ERIC ESSELIUS nils.esselius@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:28 20.05.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.172.71
3. JÖRGEN SANZ jorgen.sanz@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 19:38 20.05.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.110
4. EVA AGNETA CHRISTIAN SON BLOCH christiansonbloch@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:42 20.05.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.221.148
5. ALINE LINNEA LARSSON aline97@live.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:42 20.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.75
6. ALMA JERNBERG almajernberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:52 20.05.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.4.253
7. KERSTIN LINNEA KÄRKK ÄNEN seniorkompetens@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:50 20.05.2026 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.112.9
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 06:31 21.05.2026 06:27	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.5.185

* 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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorns 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 06:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

HkgoVwJjJMI

ENVELOPE ID:

rkjVvkj1Me-HkgoVwJjJMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Oakhouse.pdf

2 pages

SHA-512:

f26755c98a37e56089ddaf20a526545d0e254cad57e204
768fd898b8bcd5284771005bea9e7487f34d01c67fc205
000d3d0f26e79fd523fc2d7c0bb5fadf2261

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	21.05.2026 06:33	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s	Authenticated	21.05.2026 06:32	Low	IP: 46.252.5.185
e				

* 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