

# Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Oakhouse

769630-9033



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oakhouse

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 2016-03-02.

### 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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, 1 lokal om 60 kvm samt 29 garageplatser. Byggnadernas totalyta är 3608 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sofie Palmén	Ordförande
Ana Tasic Merdzanovski	Styrelseledamot
Felix Per Oscar Ahlquist	Styrelseledamot
Kerstin Linnea Kärkkänen	Styrelseledamot
Lena Wallberg	Styrelseledamot
Mamed Ali Muganlinskij	Styrelseledamot
Nils Esselius	Styrelseledamot
Alma Jernberg	Suppleant

### Valberedning

Birgitta Gyllbäck  
Theo Braunerhielm  
Lena Tormund

## Firmateckning

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

## Revisorer

Matz Ekman	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision
Jonas Göransson, revisorssuppleant	Auktoriserad revisor	JG Revision och Rådgivning i Bromma AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. En underhållsplan kommer upprättas under 2024.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Serviceavtal och fastighetsskötsel och lokalvård	Wahlings Intslationservice AB, WIAB
Hyra av entrémattor	Stockholms entrémattor/TF Entrémattor
Trädgårdsskötsel och snöröjning	AB Hus & Villaträdgårdar
Hisservice	Kone AB
Individuell mätning och debitering (IMD)	Infometric AB
Bredbandstjänster	Ownit AB
Bilpool	Sunfleet/Volvo on demand

## Övrig verksamhetsinformation

Arbete med förbättring av golv i trapphus avslutat. Avrinning fungerar nu väl.

Radonmätning avslutades, väl godkända värden har konstaterats.

Energideklaration slutförd. Byggnadens energiklass - C.

Brandsyns kontroll har genomförts och rutiner för Systematiskt brandskyddsarbete (SBA ) har utarbetats.

Föreningen har ett pågående projekt gällande en takbrandtrappa.

BTH Bygg AB inledde konkurs den 9 oktober 2023. Vissa fordringar kvarstår att reglera.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omsättning av två lån,

- ettårigt avtal , ränta 4,62%, 1/8-23---31/7-24

- avtal 13 månader, ränta 4,58%, 2/10-23--31/10-24

Nytt ettårigt elavtal. Bodens energi, 1/9-23--30/8-24. Fast pris 0,96 kr/kWh ex. moms.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 6% höjning.

### Övriga uppgifter

På föreningsstämman 25 maj 2023 valdes sex ordinarie styrelseledamöter och en suppleant (omval av två och nyval av fem).

Till valberedningen valdes tre ledamöter (omval av två samt nyval av en).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 360	3 186	3 041	2 844
Resultat efter fin. poster	-2 092	-1 374	-2 291	-1 666
Soliditet (%)	79	80	79	79
Yttre fond	391	276	182	90
Taxeringsvärde	115 255	115 255	80 835	80 835
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	870	847	820
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	80,2	83,5	85,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 624	16 884	17 057	17 166
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 818	14 034	14 178	14 268
Sparande per kvm totalyta, kr	162	332	250	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	51	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	73	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	208	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	0,99	1,12	1,27
Räntekänslighet (%)	17,89	19,41	20,15	20,93

**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 201 598 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

Årets resultat visar ett underskott om -2 092 tkr. Exklusive på avskrivningar om 2 570 tkr är resultatet däremot positivt om 478 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde. Årets kassaflöde uppgår till -251 tkr efter amortering om 780 tkr. Likvida medel uppgår till 1 759 tkr.

Styrelsens beslutade under hösten att utnyttja föreningens goda likviditet för att till del kompensera för högre kostnader. Från och med och med januari 2024 höjdes avgiften med 27 %, men räntekostnaderna är nu på en betydligt högre nivå jämfört med tidigare år och därtill kommer fortsatt stigande taxebundna kostnader och andra relevanta kostnader. Detta medför att medlemsavgifterna med nödvändighet kommer att behöva höjas ytterligare för att minska fortsatt negativ inverkan på kassaflöde och redovisat resultat.

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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	159 940	-	-	159 940
Upplåtelseavgifter	40 685	-	-	40 685
Fond, yttre underhåll	276	-	115	391
Balanserat resultat	-5 801	-1 374	-115	-7 290
Årets resultat	-1 374	1 374	-2 092	-2 092
<b>Eget kapital</b>	<b>193 726</b>	<b>0</b>	<b>-2 092</b>	<b>191 634</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 290
Årets resultat	-2 092
<b>Totalt</b>	<b>-9 382</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115
Att från yttre fond i anspråk ta	-107
Balanseras i ny räkning	-9 390
	<b>-9 382</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 360	3 252
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 360</b>	<b>3 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 660	-1 246
Övriga externa kostnader	9	-236	-277
Personalkostnader	10	-38	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 570	-2 570
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 505</b>	<b>-4 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 145</b>	<b>-870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-964	-506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-947</b>	<b>-504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 092</b>	<b>-1 374</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 092</b>	<b>-1 374</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	240 249	242 344
Pågående projekt	13	120	478
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 370</b>	<b>242 822</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>240 370</b>	<b>242 822</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51	14
Övriga fordringar	14	1 792	2 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170	143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 013</b>	<b>2 199</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 013</b>	<b>2 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>242 383</b>	<b>245 021</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		200 625	200 625
Fond för yttre underhåll		391	276
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>201 016</b>	<b>200 901</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 290	-5 801
Årets resultat		-2 092	-1 374
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 382</b>	<b>-7 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 634</b>	<b>193 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 895	12 155
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 895</b>	<b>12 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 960	38 480
Leverantörsskulder		230	169
Skatteskulder		65	65
Övriga kortfristiga skulder		110	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	490	361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 854</b>	<b>39 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>242 383</b>	<b>245 021</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 145</b>	<b>-870</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 570	2 570
	<b>1 425</b>	<b>1 700</b>
Erhållen ränta	16	2
Erlagd ränta	-951	-506
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>491</b>	<b>1 196</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64	-126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	221	40
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>647</b>	<b>1 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118	-478
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-118</b>	<b>-478</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-780	-520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-780</b>	<b>-520</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-251</b>	<b>112</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 009</b>	<b>1 897</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 759</b>	<b>2 009</b>

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed 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	0,83 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 586	2 451
Hysesintäkter, lokaler	183	166
Hysesintäkter, p-platser	321	409
Intäktsreduktion	0	0
Vatten	5	4
El	242	184
Värme	2	2
Övriga intäkter	21	37
<b>Summa</b>	<b>3 360</b>	<b>3 252</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	95	101
Städning	10	0
Besiktning och service	78	33
Trädgårdsarbete	46	42
Snöskottning	38	1
Övrigt	22	1
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>177</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7	60
Trapphus/port/entr	0	0
Dörrar och lås/porttele	19	27
Ventilation	96	0
Hissar	11	0
Garage och p-platser	3	0
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>87</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	107	0
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	346	305
Uppvärmning	208	183
Vatten	338	264
Sophämtning	50	43
<b>Summa</b>	<b>942</b>	<b>795</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46	46
Bredband	109	109
Fastighetsskatt	33	33
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>187</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	115	121
Förbrukningsmaterial	0	0
Juridiska kostnader	2	4
Revisionsarvoden	46	50
Ekonomisk förvaltning	74	88
Konsultkostnader	0	13
<b>Summa</b>	<b>236</b>	<b>277</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	31	25
Sociala avgifter	7	3
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>28</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	963	506
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>964</b>	<b>506</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	252 625	252 625
Årets inköp	476	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>253 101</b>	<b>252 625</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 281	-7 711
Årets avskrivning	-2 570	-2 570
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 851</b>	<b>-10 281</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>240 249</b>	<b>242 344</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 669</i>	<i>70 669</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	87 132	87 132
Taxeringsvärde mark	28 123	28 123
<b>Summa</b>	<b>115 255</b>	<b>115 255</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	120	478
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>478</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33	33
Nabo Klientmedelskonto	692	957
Borgo	1 066	1 052
<b>Summa</b>	<b>1 792</b>	<b>2 042</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90	67
Försäkringspremier	42	40
Bredband	18	18
Förvaltning	21	18
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>143</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-07-31	1,49 %	12 025	12 285
Danske Bank	2024-07-31	4,62 %	18 415	18 675
Danske Bank	2024-10-31	4,58 %	19 415	19 675
<b>Summa</b>			<b>49 855</b>	<b>50 635</b>
Varav kortfristig del			37 960	38 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 955 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	0
El	53	30
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	16	3
Förutbetalda avgifter/hyror	341	265
Beräknat revisionsarvode	30	30
<b>Summa</b>	<b>490</b>	<b>361</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000	55 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för 2024, 27%. Underhållsplan upprättas. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, hösten 2024.



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ana Tasic Merdzanovski  
Styrelseledamot

---

Felix Per Oscar Ahlquist  
Styrelseledamot

---

Kerstin Linnea Kärkkänen  
Styrelseledamot

---

Lena Wallberg  
Styrelseledamot

---

Mamed Ali Muganlinskij  
Styrelseledamot

---

Nils Esselius  
Styrelseledamot

---

Sofie Palmén  
Ordförande

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

---

Mats Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.05.2024 18:57

DOCUMENT ID:

rkbcWPrAXC

ENVELOPE ID:

Hkt-vB07C-rkbcWPrAXC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofie Therése Palmén Palmen.sofie@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 20:43 24.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/08) IP: 83.187.169.80
2. KERSTIN LINNEA KÄRKKÄNEN Seniorkompetens@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 22:32 24.05.2024 22:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/05) IP: 84.216.112.9
3. Lena Wallberg Lena.wallberg@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 22:43 24.05.2024 22:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/05) IP: 81.228.150.33
4. MAMED ALI MUGANLINSKIJ muganlinskij@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 23:34 24.05.2024 23:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/31) IP: 82.183.4.246
5. NILS ESSELIUS nils.esselius@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 09:43 25.05.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/01) IP: 81.228.253.212
6. Felix Per Oscar Ahlqvist ahlqvist.felix@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 21:59 25.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/12) IP: 84.216.112.62
7. ANA TASIC MERDZANOVSKI a.tasic88@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 21:46 24.05.2024 20:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/19) IP: 84.216.112.17
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:46 27.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

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

## Custom events

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

---

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 2023 – 31 december 2023.

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 2023 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 *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 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. Risker 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 2023 – 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 2022 – 31 december 2022 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2023.

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

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 09:48

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 24.05.2024 18:57

DOCUMENT ID:  
Sy9WvSRXA

ENVELOPE ID:  
B1IF-wHCmC-Sy9WvSRXA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023 Brf Oakhouse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Mats Stefan Ekman</b> matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:48 27.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

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