

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Oxhålets Bostadsrättsförening

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Oxhålets Bostadsrättsförening, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2012.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Oxhålet 1 i Stockholms kommun.

Fastigheten är bebyggd med ett hus bestående av två huskroppar, en lågdel i två plan med en inredd vind samt en högdelen i fyra plan med källare och oinredd vind. Huskropparna är sammanbyggda med en "mellandelen", antal lägenheter är 22 st med 2 st lokaler. Den totala boytan är 1 366 kvm och lokalytan 270 kvm.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Kontor AWP Rör AB

Förskola: förstahandskontrakt med Stockholm Stad genom Fastighetsnämnden. Stockholm Stad hyr sedan ut i andra hand till Förskolan Essingebarnen (ingår i förskolekoncernen Tivoli Förskolor).

#### Lägenhetsfördelning:

Antal	Lägenhetstyp
Högdelen:	
4 st	1 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
Låg-/mellandelen:	
1 st	1 rum och kök
2 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Servitut

Tunnel.

Högdelen: 4 våningar, källare samt oinredd vind.

Lågdelen: 2 våningar samt inredd vind.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift, avseende bostäder som är taxerade som hyreshus har 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 59 417 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 387 000 kr och markvärde 37 030 000 kr. Värdeår är 1944.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om städning med EdenKA AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 maj 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgiften uppgår till 764 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 262 tkr per år.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Louise Lindén Carl Ekström Wladyslaw Pacocha Jaana Ronkainen
-----------	---

Suppleanter	Ellinor Nilsson Samuel Severinson
-------------	--------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tomas Ericson Borev Revision AB	Auktoriserad revisor
------------------------------------	----------------------

### Valberedning

Liisa Malmén

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under 2024 förnyat avtalet med Stockholm Stad avseende lokalen som hyrs ut i andrahand till Förskolan Essingebarnen. Avtalet innebär en högre hyra och löper till och med september 2027.

Styrelsen har även haft diskussioner med Miljöförvaltningen, Stockholm Stad samt förskolan om ventilationen i hyreslokalen. Enligt avtalet är det hyresgästens ansvar att säkerställa att lokalen uppfyller samtliga myndighetskrav avseende ventilationen, men föreningen har erbjudit att finansiera en del av kostnaden mot ytterligare en höjning av hyran. De exakta beloppen kommer att beslutas under 2025.

Styrelsen genomförde under 2024 en brandskyddsbesiktning, som bland annat omfattade installation av nya brandvarnare och brandsläckare. Styrelse har uppdaterat mäklarinformation för att göra det enklare för nya spekulanter att få information om föreningen.

Föreningen hade även en mycket lyckad städdag under hösten.  
Årsavgifterna höjdes med 6,5% fr om 2024-01-01.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (37) medlemmar. Under året har 0 (6) medlemmar tillträtt samt 3 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (4) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 652	1 513	1 324	1 299
Resultat efter finansiella poster	-332	-453	-370	-2 642
Soliditet %	67,0	67,2	67,8	68,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	701	598	593
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 965	8 971	8 978	8 999
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 737	10 744	10 753	10 777
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	-92	21	0
Räntekänslighet (%)	14,1	15,3	18,0	18,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	238	270	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,4	60,0	60,9	61,5

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Det negativa resultatet för 2024 beror till stor del på avskrivningskostnader som inte påverkar likviditeten. Föreningen hade ett positivt kassaflöde under 2024, före kostnader för planerat underhåll, trots mycket höga räntekostnader under året.

Styrelsen har fastställt en budget för 2025, och föreningens beräknade ekonomiska ställning för året förväntas vara betydligt bättre än under 2024. Föreningens ekonomi är relativt känslig för ränteförändringar, vilket är gynnsamt i nuläget då räntorna sjunker. Utöver denna förväntade kostnadsbesparing har föreningen även förhandlat fram en högre hyra för förskolan.

Föreningen räknar med att kunna finansiera sina framtida finansiella åtaganden genom medlemsavgifter och hyresintäkter. Styrelsen har som mål att generera ett kassaflödesöverskott under de kommande åren för att bygga upp en buffert för eventuella större, oförutsedda kostnader. Fram till dess att bufferten är på plats kan sådana kostnader behöva finansieras genom avgiftshöjningar eller nya lån."

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 423 000	430 363	430 439	-5 676 665	-453 276	<b>31 153 861</b>
Disposition av föregående års resultat:			262 000	-715 276	453 276	<b>0</b>
Årets resultat					-331 924	<b>-331 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 423 000</b>	<b>430 363</b>	<b>692 439</b>	<b>-6 391 941</b>	<b>-331 924</b>	<b>30 821 937</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 391 941
årets förlust	-331 924
	<b>-6 723 865</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	262 000
från yttre fonden ianspråktas	-180 742
i ny räkning överföres	-6 805 123
	<b>-6 723 865</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 651 962	1 513 347
Övriga rörelseintäkter		19 086	82 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 671 048</b>	<b>1 596 009</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-868 188	-1 000 925
Övriga externa kostnader	4	-280 572	-264 759
Avskrivningar		-310 899	-310 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 459 659</b>	<b>-1 576 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 389</b>	<b>19 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 122	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 435	-473 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 313</b>	<b>-472 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 924</b>	<b>-453 276</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 924</b>	<b>-453 276</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 295 091	45 593 942
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 396	100 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 383 487</b>	<b>45 694 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 383 487</b>	<b>45 694 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	418 584	404 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 712	55 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>475 296</b>	<b>459 513</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		117 067	237 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>117 067</b>	<b>237 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>592 363</b>	<b>696 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 975 850</b>	<b>46 391 320</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		36 853 363	36 853 363
Fond för yttre underhåll		692 439	430 439
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 545 802</b>	<b>37 283 802</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 391 941	-5 676 665
Årets resultat		-331 924	-453 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 723 865</b>	<b>-6 129 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 821 937</b>	<b>31 153 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	4 191 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 191 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 667 150	10 484 154
Leverantörsskulder		95 203	123 239
Övriga skulder		918	531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	390 642	437 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 153 913</b>	<b>11 045 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 975 850</b>	<b>46 391 320</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-331 923	-453 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	310 899	310 899
Förändring skatteskuld/fordran	8 847	-6 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-12 177</b>	<b>-148 782</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 838	-3 659
Förändring av kortfristiga skulder	-74 546	270 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-88 561</b>	<b>117 990</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-9 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-97 561</b>	<b>105 990</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	623 809	517 819
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>526 248</b>	<b>623 809</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133,33 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 042 951	957 040
Hyror lokaler	560 841	508 137
Debiterad fastighetsskatt	48 170	48 170
	<b>1 651 962</b>	<b>1 513 347</b>

I årsavgiften ingår el, vatten, TV, bredband, telefoni.

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	43 578	39 485
Städkostnader	53 939	50 923
Myndighetskrav	9 165	0
Systematiskt brandskyddsarbete	36 258	0
Reparationer	28 857	338 008
Planerat underhåll	180 742	54 780
Fastighetsel	284 652	319 842
Vatten och avlopp	86 898	69 522
Avfallshantering	58 822	46 641
Försäkringskostnader	27 981	25 867
Bredband	55 296	53 856
Hyra för kontorslokal	2 000	2 000
	<b>868 188</b>	<b>1 000 924</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	48 170	48 170
Fastighetsavgift	35 860	27 013
Fast.skatt/avgift ändrad tax	7 945	0
Porto	2 613	2 156
Revisionsarvode	17 650	14 213
Ekonomisk förvaltning	68 145	62 113
Bankkostnader	5 070	4 246
Juridisk konsultation	88 800	88 849
Medlems-/föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga poster	1 489	13 169
	<b>280 572</b>	<b>264 759</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 137 844	33 137 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 137 844</b>	<b>33 137 844</b>
Ingående avskrivningar	-4 524 068	-4 225 217
Årets avskrivningar	-298 851	-298 851
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 822 919</b>	<b>-4 524 068</b>
Redovisat värde mark	16 980 166	16 980 166
<b>Utgående värde mark</b>	<b>16 980 166</b>	<b>16 980 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 295 091</b>	<b>45 593 942</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 387 000	22 387 000
Taxeringsvärden mark	37 030 000	37 030 000
	<b>59 417 000</b>	<b>59 417 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 950	240 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 950</b>	<b>240 950</b>
Ingående avskrivningar	-140 506	-128 458
Årets avskrivningar	-12 048	-12 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 554</b>	<b>-140 506</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 396</b>	<b>100 444</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 386	2 073
Skattefordran	7 017	15 864
Avräkningskonto förvaltare	409 181	386 389
	<b>418 584</b>	<b>404 326</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband	13 824	13 824
Medlems-/föreningsavgift	4 830	4 830
Ekonomisk förvaltning	15 537	16 058
Försäkring	22 521	20 474
	<b>56 712</b>	<b>55 186</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,09	2025-01-02	3 995 488	3 995 488
Handelsbanken	1,20	2025-03-01	4 191 996	4 191 996
Handelsbanken	4,09	2025-01-02	300 000	300 000
Handelsbanken	4,18	2025-01-13	4 366 666	4 366 666
Handelsbanken	4,09	2025-01-02	500 000	500 000
Handelsbanken	4,90	2025-01-28	200 000	200 000
Handelsbanken	3,96	2025-05-12	555 000	561 000
Handelsbanken	3,48	2025-03-17	558 000	561 000
			<b>14 667 150</b>	<b>14 676 150</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 667 150	-10 496 154

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommade års amortering: 6 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 661 150 kr

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader	97 463	117 078
Revision	15 500	14 450
Fastighetsel	33 526	45 780
Städning	4 625	4 375
Vatten- och avlopp	14 493	11 616
Avfallshantering	9 803	7 576
Övriga kostnader	18 113	16 111
Förutbetalda avgifter och hyror	197 119	220 552
	<b>390 642</b>	<b>437 538</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 270 000	15 270 000
	<b>15 270 000</b>	<b>15 270 000</b>

Stockholm den

Louise Lindén

Carl Ekström

Jaana Ronkainen

Wladyslaw Pacocha

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur






fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_Oxhålets\_BRF.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-19 11:32:07

Dokumentet är undertecknat av:

---

 CARL EKSTRÖM (19741022XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-18 19:15:50
 Jaana Irene Ronkainen (19611209XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-19 07:09:18
 Louise Sofia Magdalena Lindén (19900312XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-18 12:43:44
 Wladyslaw Pacocha (19530114XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-18 11:09:47
 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-03-19 11:32:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_Oxhålets\_BRF.pdf (1966776 byte)

AFDFE1A9102B6F5A2F1CEE2F764F0923DBC814D7C66D62B02FD56D2E63F1CA435191B1FEC5B2478987E  
8EAC0D52F3464A0FFD4D88F0789090446E87B428B240

<https://esign.summera.support/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Oxhålets Bostadsrättsförening, org.nr 769605-0637

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Oxhålets Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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 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 Oxhålets Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-19 11:33:08

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2025-03-19 11:33:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (365311 byte)

318B805F30CEDF5323E42836C7BE75A59AC82830A1D52588C19BA7595D5C30DDC3AC3BBE88D51D22BA8B  
84670D7083819C94C879C268F3B7D69542EFF4552A85

<https://esign.summera.support/verify>