

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen The Oak

Org.nr. 769639-9927

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har under 2022 förvärvat samtliga andelar i Ekerum Property 1 AB, org. nr. 559283-0771, säte Borgholm. Föreningen har även förvärvat fastigheten Halltorp 1:96. Byggnadsentreprenaden färdigställdes i två etapper, juli 2023 samt november 2023 och efter detta har samtliga lägenheter upplåtits.

Föreningen har uppfört totalt 34 lägenheter fördelade på 5 bostadsbyggnader. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i vilken ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan då behov av större investeringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av byggnaderna är nyproducerade.

Föreningen har lån hos SEB med totalt 29 278 750 kr, till en genomsnittlig ränta på 3,34 % som är 3 månaders rörlig ränta.

Föreningens säte är Borgholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har byggnationen färdigställts av de intilliggande 5 husen som är ägarlägenheter. Bygglovets omfattade samtliga 10 hus och efterbesiktningar har utförts av samtliga 10 hus vilket påverkat fastighetsförvaltnings- och fastighetsskötselkostnaderna som är långt högre än det normala som budgeterats för 2025. Samtliga besiktningsanmärkningar är åtgärdade. Tvåårsbesiktning planeras 2025 eller senast 2026. Vidare har byggnationen av de intilliggande 5 husen som är ägarlägenheter påverkat driftskostnaderna, el, värme mm som separeras för budgeten 2025. Även redovisningstjänsterna samt räntekostnader för projektet har varit för höga och justeras för 2025 enligt budget. Samtliga merkostnader har justerats med tillskott av projektbolaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets utgång var 34 st.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 438 416	402 488	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 791 697	-334 551	0	0
Soliditet (%)	77,97	77,21	0,06	0,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 205	1 182		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95%	95%		
Skuldsättning (kr/kvm)	13 830	13 935		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 830	13 935		
Sparande (kr/kvm)	-253	193		
Räntekänslighet (%)	11,7	11,8		
Energikostnad (kr/kvm)	216	139		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2117 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 2141 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har redovisat en förlust som reglerats med erhållet tillskott. Upprättad budget visar på att det var ett tillfälligt underskott att det inte kommer att påverka föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	104 280 000	0	100 000	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Erhållna tillskott	0	0	0	0	1 791 697
Årets resultat					-1 791 697
Belopp vid årets utgång	104 280 000	0	100 000	0	0

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Erhållna tillskott 1 791 697

Årets resultat -1 791 697

Förslag till disposition:

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 438 416	402 448
Övriga rörelseintäkter		0	100 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 438 416	502 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 180 701	-653 844
Övriga externa kostnader	3	-493 598	-183 155
Summa rörelsekostnader		-1 674 299	-836 999
Rörelseresultat		-235 883	-334 551
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 555 814	0
Summa finansiella poster		-1 555 814	0
Resultat efter finansiella poster		-1 791 697	-334 551
Resultat före skatt		-1 791 697	-334 551
Årets resultat		-1 791 697	-334 551

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	100 883 538	100 883 538
Summa materiella anläggningstillgångar		100 883 538	100 883 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	32 796 462	32 796 462
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 796 462	32 796 462
Summa anläggningstillgångar		133 680 000	133 680 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 331	129 358
Övriga fordringar		122 225	1 345 000
Summa kortfristiga fordringar		162 556	1 474 358
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 056	35 479
Summa kassa och bank		18 056	35 479
Summa omsättningstillgångar		180 612	1 509 837
SUMMA TILLGÅNGAR		133 860 612	135 189 837

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	104 280 000	104 280 000
Fond för yttre underhåll	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital	104 380 000	104 380 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 791 697	334 551
Årets resultat	-1 791 697	-334 551
Summa fritt eget kapital	0	0

Summa eget kapital	104 380 000	104 380 000
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder	28 983 750	29 205 000
Summa långfristiga skulder	28 983 750	29 205 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	295 000	295 000
Förskott från kunder	0	3 789
Leverantörsskulder	7 934	153 300
Skulder till koncernföretag	38 000	38 000
Övriga skulder	0	997 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 928	116 883
Summa kortfristiga skulder	496 862	1 604 837

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 860 612	135 189 837
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen The Oak

Org.nr. 769639-9927

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-235 883	-334 551
Erlagd ränta		-1 555 814	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-1 791 697	-334 551
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		89 027	-129 358
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 222 775	-1 345 000
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-149 155	-10 207 619
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-958 820	-7 216 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 587 870	-19 233 109
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-13 166 121
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	125 000
Förvärv av koncernföretag	6	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	0	35 806 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	22 765 342
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	104 280 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	295 000
Amortering långfristiga lån		-221 250	-108 666 003
Erhållna tillskott		1 791 697	334 551
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 570 447	-3 756 452
Förändring av likvida medel		-17 423	-224 219
Likvida medel vid årets början		35 479	259 698
Likvida medel vid årets slut		18 056	35 479

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

5

Not 2 Nettoomsättning**2024****2023**

Hysesintäkter

1 272 040

347 993

Parkering och pantsättningsintäkter

152 065

54 455

Överlåtelseavgifter

5 730

0

Förbrukningsavgifter

8 581

0

Övriga intäkter

0

100 000

1 438 416

502 448

Not 3 Driftskostnader**2024****2023**

El

591 636

158 581

Städning och renhållning

15 405

25 417

Fastighetsförvaltning

66 575

31 250

Fastghetsskötsel

408 813

424 689

Reparation och underhåll

47 105

13 907

Försäkring

51 167

1 180 701

653 844

Not 4 Övriga externa kostnader**2024****2023**

Konsultarvoden

62 500

139 750

Redovisningstjänster

108 854

37 754

Övriga fastighetskostnader

274 098

0

Övriga kostnader

48 146

5 651

493 598

183 155

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 883 538	56 825
	Inköp	0	13 166 121
	Omklassificeringar	0	87 660 592
	Utgående anskaffningsvärden	100 883 538	100 883 538
	Redovisat värde	100 883 538	100 883 538

Avskrivningar påbörjas under 2025.

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag			
Organisationsnummer	Antal	Eget kapital	Redovisat
Säte	Kap.andel %	Resultat	värde
Ekerum Property 1 AB			
559307-4205	500	38 358	32 796 462
Borgholm	100,00%	-21 909	
			32 796 462

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	25 443 750	28 025 000

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Borgholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

John Brolin

Anna Brolin

Roger Andersson

Stefan Olsson

Pål Pettersson

Andreas Petersson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.06.2025 10:54

SENT BY OWNER:

Tina Holst-nielsen · 15.06.2025 20:26

DOCUMENT ID:

HJxD_gqnXxx

ENVELOPE ID:

S1vulc3mxl-HJxD_gqnXxx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 769639-9927 (2025-06-13).pdf

10 pages

SHA-512:

6caaabd5a27508bf21fc19ea2a20a5349142709a620bc6
b1792a0623c59f59eee770c1db14f2072400021b34ff1ed
b6d6c8bbdfc1e502e12fc2d9510f5c409b8

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. PÅL NILS PETTERSSON pal.pettersson@erikolsso n.se	 Signed Authenticated	15.06.2025 20:42 15.06.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/10) IP: 85.229.80.204
2. ROGER ANDERSSON tipskungen@telia.com	 Signed Authenticated	15.06.2025 20:55 15.06.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/19) IP: 104.28.31.64
3. ANNA BROLIN anna@westestate.se	 Signed Authenticated	15.06.2025 22:13 15.06.2025 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/25) IP: 81.233.250.51
4. JOHN BROLIN john@westestate.se	 Signed Authenticated	15.06.2025 22:14 15.06.2025 22:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/04) IP: 81.233.250.51
5. Olov Stefan Olsson stefan-olsson@telia.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 15:47 16.06.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/10) IP: 94.234.78.98
6. PER ANDREAS PETERSS ON andreaspetersson9@hot mail.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 10:54 17.06.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/12) IP: 90.225.102.253

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed