

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OASEN

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

OASEN

Org.nr: 716444-0575

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Oasen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OASEN, 716444-0575, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i Övre Majorsgatans Samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensam gård, sophantering, portgångar samt uppvärmningsanläggning.

Styrelse

Ordförande	Klas Iloson	2026
Ledamot	Bo Kindberg	2026
Ledamot	Carl Möller	2026
Ledamot	Jesper Gunneling	2026
Ledamot	Gunilla Brorström	2026
Suppleant	Yvonne Andersson Sköld	2026
Suppleant	Lukas Iloson	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisorer

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Davidsson och Malin Rudal.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Jesper Gunneling och Klas Iloson i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden består av ett flerbostadshus och är uppförd 1910. Byggnadens värdeår är 1970. Fastighetens adress är Övre Majorsgatan 14 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 antennplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7 st	18 st	4 st	2 st

Total tomtarea:	1 126	kvm
Total bostadsarea:	1816	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2026-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Beck Städservice i Göteborg
Elavtal avseende volym	Telge Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 928 kr och planerat underhåll för 21 563 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har alla balkonger funktionsbesiktigats. Vi har beskurit träd och buskar på baksidan av fastigheten samt tvättat sockelmur.

Ingen uppdatering av VA-renoveringslista (vatten och avlopp) under året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 524 000 kr, vilket motsvarar 289 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2025 uppgår avsättningen till 84 000 kr, vilket motsvarar 46 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

År

Byte av maskin i tvättstugan	2026
Underhåll av utemöbler	2026
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2026
Byte av armaturer för utebelysningen	2027
Byte av stuprör inklusive lövsilar	2027
Skrapning och målning av handledare	2027
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2027
Översyn av tappvattenledning	2028
Spolning och översyn av spillvattenledningar	2028
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2028
Byte av maskin i tvättstugan	2029
Energideklarations-besiktning	2029
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2029
Smörjning, injustering och byte av tätningslister på fönster	2030
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2030



Tidigare utförda åtgärder	År
Funktionsbesiktning av balkonger	2025
Tvätt inklusive alg-sanering av sockelmur	2025
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2025
Beskärning av träd och buskar	2025
Översyn samt målning och tätning av falsar, tak	2024
OVK-besiktning	2024
Översyn av tappvattenledning	2024
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2024
Byte av maskin i tvättstugan	2023
Injustering och översyn av tätningslister i trapphus	2023
Plantering av buskar	2023
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2023
Besiktning av fastighets-el	2022
Beskärning av träd och buskar	2022
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2022
Fastsättning/ förstärkning av källarens toaletter har utförts	2021
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2021
Underhåll av utemöbler utfört av föreningens medlemmar	2021
Tvätt ink alg-sanering sockelmur	2021
Underhållsspolning och översyn av fastighetens spillvattenrör	2021
Dammbindning av källargolvet utfört av föreningens medlemmar	2021
Läckage på taket för två vindsförråd	2020
Avgasning och filtrering av systemvätska	2020
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2020
Fiberinstallation utförd via IP Only	2019
Brandöversyn och antagen brandskyddsplan	2019
Rutin för renovering av kök och badrumsrenovering antagen	2019
Upprustning av staketet i trädgården	2019
Genomgång av värmesystemet -alla stamventiler bytta i källaren samt nya ventiler och termostater på radiatorerna i lägenheterna	
Injustering av nivåer enligt KV beräkningstal och injustering	2018
Brandöversyn och antagning av brandskyddsplan	2018
Källarrenovering slutförd med sänkt golvnivå, stamledning för avlopp bytt i ny gjuten bottenplatta, nytt dagvattensystem anslutet och luftavfuktare installerade	2016
Byte av stora tvättmaskinen	2016
Byte av servisledningar	2015
Renovering av bjälklag och grundmurar i källaren	2015
Stamöversyn	2014
Putsning av norrafasaden	2013
Renovering av trappuppgångar och portar till dessa	2013
Renovering av tvättstuga	2013
Översyn och målning av tak	2013
Byte av fönster på öst- och nordfasad	2013
Målning av gårdsfasad	2013
Renovering av mur längs västra tomtgränsen	2009
Nya balkonger	2005
Putsning av västra fasaden	2005
Byte av fönster på syd- och västfasad	2005
Nytt gårdsbjälklag	1992
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Lånen amorterades med 500 000 SEK under 2025 och styrelsen valda att lämna ett av det bundna lånet att löpa enligt 3-månaders rörligt.

Årsavgifterna lämnades oförändrade från 2026-01-01. Styrelsen arbetar efter underhållsplanen, ny antogs 2019.

Månatliga sammankomster med Samfälligheten på gården där fokus ligger på att fortsätta med den goda trivsel som finns på gården.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna sänktes med 14 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV, 195 kr/månad. Bostäder med balkong debiteras även för balkongtillägg motsvarande 3 % av rådande prisbasbelopp, vilket 2025 uppgår till 147 kr/månad.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 806	2 079	1 774	1 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	174	- 47	207
Förändring av underhållsfond, tkr	62	41	81	67
Resultat efter fondförändringar, tkr	95	133	-128	140
Sparande, kr/kvm	285	306	161	305
Soliditet, (%)	26	24	23	23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	944	1 091	944	801
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	95	97	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	905	1 052	884	743
Driftkostnad, kr/kvm	392	384	354	372
Energikostnad, kr/kvm	192	179	165	182
Ränta, kr/kvm	236	379	382	119
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	46	46	45	44
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 182	8 458	8 733	8 898
Räntekänslighet, (%)	9	8	9.25	11.11
Snittränta, (%)	2.88	4.48	4.38	1.33

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 063 096	859 354	- 2 037 254	174 133
Disposition enligt föreningsstämma			174 133	-174 133
Avsättning till underhållsfond		84 000	-84 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-21 563	21 563	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				156 981
Vid årets slut	6 063 096	921 791	- 1 925 558	156 981

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 863 121
Årets resultat före fondförändring	156 981
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 84 000
Anspråktagande av underhållsfond	21 563
Summa över/underskott	- 1 768 577

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 768 577
Totalt	- 1 768 577

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 729 288

1 994 988

Övriga rörelseintäkter

3

76 587

84 151

Summa rörelseintäkter

1 805 875

2 079 139

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-14 928

-4 055

Planerat underhåll

5

-21 563

-41 875

Driftskostnader

6

-712 554

-698 021

Övriga kostnader

7

-122 159

-123 928

Personalkostnader

8

-15 770

-21 131

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-339 083

-339 083

Summa rörelsekostnader

-1 226 057

-1 228 093

RÖRELSERESULTAT

579 818

851 046

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

5 543

11 866

Räntekostnader

-428 380

-688 779

Summa finansiella poster

-422 837

-676 913

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

156 981

174 133

RESULTAT FÖRE SKATT

156 981

174 133

ÅRETS RESULTAT

156 981

174 133



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	19 597 738	19 923 895
Inventarier, verktyg och installationer	12	69 524	82 450
Summa materiella anläggningstillgångar		19 667 262	20 006 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 667 262	20 006 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		67 710	67 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	141 476	101 392
Summa kortfristiga fordringar		209 186	168 871
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	493 556	597 120
Summa kassa och bank		493 556	597 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		702 742	765 991
SUMMA TILLGÅNGAR		20 370 004	20 772 336



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 063 096	6 063 096
Underhållsfond		921 791	859 354
Summa bundet eget kapital		6 984 887	6 922 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 925 558	-2 037 254
Årets resultat		156 981	174 133
Summa fritt eget kapital		-1 768 577	-1 863 121
SUMMA EGET KAPITAL		5 216 310	5 059 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	0	7 579 000
Summa långfristiga skulder		0	7 579 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 579 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	14 859 000	7 780 000
Leverantörsskulder		48 412	113 039
Skatteskulder		3 779	4 829
Övriga skulder		0	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	242 503	235 402
Summa kortfristiga skulder		15 153 694	8 134 007
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 153 694	8 134 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 370 004	20 772 336



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	579 818	851 046
Avskrivningar	339 083	339 083
Summa	918 901	1 190 129
Erhållen ränta	5 543	11 866
Erlagd ränta	-428 380	-688 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	496 064	513 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-40 315	37 701
Minskning av rörelseskulder	-59 313	-12 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 436	537 941
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-103 564	37 941
Likvida medel vid årets början	597 120	559 179
Likvida medel vid årets slut	493 556	597 120



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	
- Stomme	100 år
- Källare och grundmurar	100 år
- Yttertak	50 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Hissar, installationer, el	40 år



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

- Övrigt	40 år
- Spillvatten och serviceledningar	40 år
- Stambyte	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskin	10 år
- Fiberinstallation	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 643 376	1 910 904
Hyror lokaler	43 576	42 900
Övriga objekt	42 336	41 184
Totalt årsavgifter och hyror	1 729 288	1 994 988
Övriga objekt avser balkongtillägg		

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 903	1 433
Övriga intäkter	3 483	12 518
Kommunikation	70 201	70 200
Totalt övriga rörelseintäkter	76 587	84 151

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Vattenskador	0	4 055
Övrigt	1 033	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 895	0
Totalt reparationer	14 928	4 055

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	0	41 875
Underhåll markytor	21 563	0
Totalt planerat underhåll	21 563	41 875



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	36 230	24 793
Uppvärmning	236 162	236 217
Vatten och avlopp	76 616	64 702
Sotning	0	12 500
Teknisk förvaltning	47 529	47 142
Besiktningkostnader	33 523	26 425
Systematiskt brandskyddsarbete	2 083	4 579
Bredband	72 465	71 865
Kabel-TV	16 924	16 840
Försäkringar	39 461	42 782
Samfälligheter	97 066	96 968
Förbrukningsmaterial	1 051	2 678
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 444	50 530
Totalt driftskostnader	712 554	698 021

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Resekostnader	0	503
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 220	5 220
Förvaltningskostnader	90 783	86 976
Revision	12 500	12 500
Tele och post	3 300	1 857
Bankkostnader	2 239	1 588
IT-tjänster	4 484	4 484
Övriga externa kostnader	3 634	10 800
Totalt övriga kostnader	122 159	123 928

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	3 770	5 051
Övriga arvoden och löner	12 000	16 080
Totalt personalkostnader	15 770	21 131

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	326 157	326 157
Inventarier, maskiner och installationer	12 926	12 926
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	339 083	339 083



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 097 804	25 097 804
Mark	1 466 290	1 466 290
Utgående anskaffningsvärden	26 564 094	26 564 094
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 640 199	- 6 314 042
Årets avskrivning på byggnader	- 326 157	- 326 157
Utgående avskrivningar	-6 966 356	-6 640 199
Utgående redovisat värde	19 597 738	19 923 895
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 131 448	18 457 605
Mark	1 466 290	1 466 290
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	35 000 000
	51 000 000	57 600 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 959 000	18 959 000
Summa:	18 959 000	18 959 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	148 635	148 635
Utgående anskaffningsvärden	148 635	148 635
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 66 185	- 53 259
Årets avskrivningar	- 12 926	- 12 926
Utgående avskrivningar	- 79 111	- 66 185
Utgående redovisat värde	69 524	82 450
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	141 476	101 392
Summa	141 476	101 392
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	493 556	597 120
Summa	493 556	597 120

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,78 %	7 579 000	7 579 000
SEB	2026-12-28	2,80 %	7 280 000	7 780 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 859 000	15 359 000



Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 859 000	7 780 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	7 579 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	14 859 000	15 359 000

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 969	15 914
Förutbetalda intäkter	158 487	154 189
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna kostnader	56 547	52 799
Summa	242 503	235 402



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Klas Iloson
Ordförande

Bo Kindberg
Ledamot

Carl Möller
Ledamot

Jesper Gunneling
Ledamot

Gunilla Brorström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 16:44

SENT BY OWNER:

Sara Wijkmark · 21.05.2026 08:14

DOCUMENT ID:

r1xs3M72yMe

ENVELOPE ID:

r1s2fXhJzg-r1xs3M72yMe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OA
SEN.pdf

18 pages

SHA-512:

2e775c59478f2cf3a09b225919827db9eef6cc92e90afe0
b17260595f268cacc39cfa8e382d61afa51dcbcd8f1526
5a89dc35968209c27b9705b4626ba928bd

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
JESPER GUNNELING	 Signed	21.05.2026 08:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2026 08:15	Low	
Carl Ivar Möller	 Signed	21.05.2026 08:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2026 08:42	Low	
GUNILLA CHRISTINA BROR STRÖM	 Signed	21.05.2026 10:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2026 10:36	Low	
KLAS ILOSON	 Signed	22.05.2026 11:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 11:50	Low	
BO RUNE KINDBERG	 Signed	22.05.2026 14:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 14:43	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJE LLSTRÖM	 Signed	22.05.2026 16:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 16:42	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oasen

Org.nr. 716444-0575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oasen för år 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 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 upphöra med 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. 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 Oasen för år 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 tryggt 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 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2026



RB 2025 716444-0575 (2026-05-20).pdf

(50388 byte)

SHA-512: a92112eefe3a3d3291a980013e1fa89ef6994
c333be867f4a0fe2d5e17bc88f4322735ec000a6119271
1fdc0a85ba35922fe66e92851aa88a48cb19db9878ea9

Underskrifter

2026-05-22 16:45:37 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Oasen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c4a9867f128a8b9b88d2a5639830cf92bb4a237792224e7ca914ba4990b055820bf2f63f75e35c5ede21b23129adda256063d734313f9d2aad0ad29851dd86f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

