



Årsredovisning 2025

**Brf Femöre 1
Oxelösund**



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Femöre 1 med säte i Oxelösund org.nr. 769609-0575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Femöre 1:53	2002-11-29	2006 och 2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 897
55	Carport + gästparkeringar	0
Totalt 110 objekt		4 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 21 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne-Lie Lindholm	Ordförande
Hans Nystedt	Ledamot
Sigrid Wallin	Ledamot
Monika Maria Sten	Ledamot
Hans Lundqvist	Suppleant
Mona Hamnström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Linus Malmberg och Peder Thyrvin med Lennart Carlsson som revisorsuppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Jörgen Gustafson (sammankallande), Eddie Lindqvist samt Nils Rönnkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 30 st varav 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-04.

Föreningen har under året extra amorterat en miljon kronor i samband med villkorsändring av ett lån.

Årets utförda underhåll & investeringar:

- Fasadvätt hus A-C genomförts.
- Invändiga tvätt av samtliga tak i carportarna.
- Installerat lastbalansering för att inte överbelasta elkablarna till laddboxarna i carportarna.
- Installation laddboxar.
- OVK besiktning och egenkontroll enligt föreningens fastighetsägaransvar, alla har genomförts utan anmärkning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Husfasaderna har målats om med en färg av hög kvalitet för att minnmera påväxt.
- Alla carportar har målats om.
- Utebelysningen har bytts till ledlampor.
- Hetvattenspolning avloppsrör i samtliga hus .

Förvaltning

HSB Sörmlandsbostäder AB - Fastighetsskötsel

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

HSB Södermanland AB - Värmekontroll

Telia - Bredband, digital-TV

Kone Hissar - Serviceavtal med jour

Inspecta - Årliga kontroller av hissar

Presto Brandsäkerhet AB - Årlig kontroll av brandsläckare samt rökgasluckor

Ventilationsprojekt i Katrineholm - Årlig service av fläktar, samlingslådor, brandspjäll

Bixia - Elhandel

Oxelö energi AB - VA, elnät och fjärrvärme

Clean ME - Rengöring av sorteringskärl

FAAC - Årlig service av port öppnare

Styrelsen har fungerat som vicevärd med utsedd kontaktperson för varje hus.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:*(Antaganden gjorda 2025.)**Vid den årliga uppdatering av underhållsplanen konkritiseras behoven om åtgärder när det bör ske innan åtgärder beslutas och vidtas.*

Årtal	Åtgärd
2026	Takbesiktning
2027	Översyn hissar
2028	Målning trapphus
2028	Byte motorvärmare

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Fortsatt har medlemmarna givits möjlighet att på egen bekostnad köpa laddbox som monteras i medlemmens carport. Föreningen bekostar montering för att säkerställa rätt kvalitet. Medlemmen betalar en schablonkostnad för nyttjande av el enligt separat avtal.

Avtalet med Telia gäller till och med 2027-05-01.

Den gamla lösningen gällande "bredbandstelefoni" kommer att upphöra och ersätts med ny teknisk mobillösning.

Under året har två gemensamma städdagar genomförts.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	190	208	266	270
Skuldsättning, kr/kvm	6 247	6 479	6 630	6 821	7 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 247	6 479	6 630	6 821	7 133
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	183	172	150	135	132
Årsavgifter, kr/kvm	759	759	708	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	832	823	772	765	761
Nettoomsättning, tkr	4 032	4 002	3 732	3 747	3 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	-10	255	455	571
Soliditet, %	63	62	61	61	60

* **Förklaring av nyckeltal, se Not 1.**

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 073 000	0	0	44 073 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 196 000	0	0	3 196 000
Underhållsfond, kr	1 230 416	0	-3 157	1 227 259
S:a bundet eget kapital, kr	48 499 416	0	-3 157	48 496 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 398 457	-10 254	3 157	4 391 360
Årets resultat, kr	-10 254	10 254	95 426	95 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 388 203	0	98 583	4 486 786
S:a eget kapital, kr	52 887 619	0	95 426	52 983 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 205 157 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 388 203
Årets resultat, kr	95 426
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 486 786

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 486 786
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 032 167	4 001 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 864	29 832
Summa Rörelseintäkter		4 075 031	4 031 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 148 137	-2 178 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-16 237	-17 853
Personalkostnader	Not 6	-86 989	-98 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-756 891	-764 991
Summa Rörelsekostnader		-3 008 255	-3 059 828
Rörelseresultat		1 066 776	971 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	14 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 398	-996 586
Summa Finansiella poster		-971 350	-981 976
Resultat efter finansiella poster		95 426	-10 254
Resultat före skatt		95 426	-10 254
Årets resultat		95 426	-10 254

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 062 420	83 805 457
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	27 710	41 565
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 090 130	83 847 022
Summa Anläggningstillgångar		83 090 130	83 847 022

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 179 456	1 449 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 320	51 483
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 245 776	1 500 734
Summa Omsättningstillgångar		1 245 776	1 500 734
Summa Tillgångar		84 335 906	85 347 756

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 269 000	47 269 000
Fond för yttre underhåll		1 227 259	1 230 416
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		48 496 259	48 499 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 391 360	4 398 457
Årets resultat		95 426	-10 254
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 486 785	4 388 203
Summa Eget kapital		52 983 045	52 887 619

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	22 618 250	18 372 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 618 250	18 372 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 974 500	13 357 500
Leverantörsskulder		163 829	128 352
Skatteskulder		6 699	8 555
Övriga kortfristiga skulder		5 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	584 344	593 480
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 734 612	14 087 887
Summa Skulder		31 352 862	32 460 137
Summa Eget kapital och skulder		84 335 906	85 347 756

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 066 776	971 722
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	756 891	764 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	756 891	764 991
Erhållen ränta	48	14 610
Erlagd ränta	-981 352	-943 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	842 363	808 219
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 124	27 641
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 679	-31 655
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 555	-4 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 918	804 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 137 000	-737 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 137 000	-737 000
Årets kassaflöde	-272 082	67 204
Likvida medel vid årets början	1 448 241	1 381 036
Likvida medel vid årets slut	1 176 158	1 448 241

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 572 568	3 572 568
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 540	144 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	267 250	265 019
	Hyror övrigt	46 037	21 982
	Övriga primära intäkter	4 972	4 009
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 035 367	4 008 118
	Hyresbortfall	-3 200	-6 400
	<i>Summa</i>	-3 200	-6 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 032 167	4 001 718

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	42 864	29 832
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 864	29 832

Bidrag Naturvårdsverket samt laddstolpar.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-514 121	-421 765
	Snö och halk-bekämpning	-36 697	-74 175
	Reparationer	-39 517	-184 477
	Planerat underhåll	-205 157	-175 291
	El	-153 515	-138 807
	Uppvärmning	-535 955	-512 563
	Vatten	-208 005	-189 544
	Sophämtning	-137 636	-131 083
	Fastighetsförsäkring	-78 510	-92 615
	Kabel-TV och bredband	-144 205	-168 703
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 820	-89 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 148 137	-2 178 673
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-422	-2 690
	Administrationskostnader	-11 751	-9 841
	Föreningsverksamhet	-3 064	-4 023
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-1 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-16 237	-17 853
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-59 570
	Revisionsarvode	-8 377	-7 750
	Övriga arvoden	-6 888	-16 000
	Sociala avgifter	-10 924	-11 390
	Övriga personalkostnader	-2 000	-3 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 989	-98 310

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 573 000	85 573 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 573 000	93 573 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 767 543	-9 024 507
	Årets avskrivningar	-743 036	-743 036
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 510 580	-9 767 543
	<i>Utgående redovisat värde</i>	83 062 420	83 805 457
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	66 000 000	63 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 448 000	46 448 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 448 000	46 448 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	109 775	109 775
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 275	109 775
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 210	-46 255
	Årets avskrivningar	-13 855	-21 955
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 565	-68 210
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 710	41 565

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 176 158	1 448 241
Övriga fordringar	3 298	1 011
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 179 456	1 449 252

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,96%	2027-09-01	8 634 750	0
Stadshypotek	2,75%	2026-09-30	4 837 500	0
Stadshypotek	2,83%	2028-12-01	4 900 000	0
Stadshypotek	2,84%	2026-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek	2,99%	2028-04-30	5 589 000	0
Stadshypotek	2,93%	2028-12-01	3 631 500	137 000
			30 592 750	137 000

Långfristig del	22 618 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	137 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 837 500
Kortfristig del	7 974 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	137 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	548 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,96%	2027-09-01	8 634 750	0
Stadshypotek	2,75%	2026-09-30	4 837 500	0
Stadshypotek	2,83%	2028-12-01	4 900 000	0
Stadshypotek	2,84%	2026-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek	2,99%	2028-04-30	5 589 000	0
Stadshypotek	2,93%	2028-12-01	3 631 500	137 000
			30 592 750	137 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			137 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 837 500	
Kortfristig del			7 974 500	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 339	327 793
Upplupna räntekostnader	148 852	158 806
Övriga upplupna kostnader	103 153	106 881
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	584 344	593 480

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-18

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Femöre 1 i Oxelösund, org.nr. 769609-0575

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxelösund enligt signering

Denna revisionsberättelse har signerats digitalt

Peder Thyrvin
av föreningen vald
revisor

Linus Malmborg
av föreningen vald
revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne-Lie Lindholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:16:28



Sigrid Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:30:12



Monika Maria Sten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:40:59



Hans Nystedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:05:49



Linus Malmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:49:34



Peder Thyrvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:09:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linus Malmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:47:57



Peder Thyrvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:11:08



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.