



Årsredovisning 2025

Brf Oxelösund OB2

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Oxelösund OB2 med säte i Oxelösund org.nr. 769606-4588 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullriggaren 4	2000-12-05	1969
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 368
Totalt 24 objekt		2 368

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oxelösund Fullriggaren GA:1	G:A		1 / 6	Parkering, Väg, Gång-och cykelväg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Josefine Tallstig Tengroth	Ordförande
Eva Ögren	Ledamot
Mike Sermer	Ledamot
Anna Nilsson	Ledamot
Eva Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald vid föreningstämman
Valberedning har varit: Catharina Sermer, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14. På stämman deltog 10 varav 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande av styrelsen.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Byte av fönster
- Delvis målning av fasad

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte
2023	Tvättning och målning av fasad och balkonger
2022	Byte av termostater alla element i huset.
2021	Radonmätning, Fasadrenovering, delvis Renovering av takdetaljer.
2020	Stamrenovering. OVK.

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Pensio - Trappstädning
Veteranpoolen - Trädgård/yttre miljö
Kustbostäder - Fjärrvärme, vatten, elavtal, el och nät
Oxelö Energi - Renhållning
Tele2 - Bredband, tv
Trygg Hansa - Fastighetsförsäkringar
Techem/Inergi AB - Värme och vattenförbrukning

Styrelsen har fungerat som vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2025).

Årtal	Åtgärd
2026	Takbesiktning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	264	245	259	166
Skuldsättning, kr/kvm	4 288	4 391	4 493	4 585	4 688
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 288	4 391	4 493	4 585	4 688
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	106	93	88	92	78
Årsavgifter, kr/kvm	630	610	609	556	544
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	646	626	621	570	563
Nettoomsättning, tkr	1 530	1 479	1 471	1 350	1 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	180	337	144	295	68
Soliditet, %	26	25	23	22	20

* För definitioner av nyckeltalen 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	631 200	0	0	631 200
Underhållsfond, kr	698 436	0	31 025	729 461
S:a bundet eget kapital, kr	1 329 636	0	31 025	1 360 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 896 377	337 180	-31 025	2 202 532
Årets resultat, kr	337 180	-337 180	179 730	179 730
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 233 557	0	148 705	2 382 262
S:a eget kapital, kr	3 563 193	0	179 730	3 742 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 975 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	2 233 557
Årets resultat, kr	179 730
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 975
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 382 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 382 262
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 529 792	1 479 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 475
Summa Rörelseintäkter		1 529 792	1 482 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-749 222	-645 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 312	-28 218
Personalkostnader	Not 6	-49 099	-49 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 314	-242 172
Övriga rörelsekostnader		-32 836	0
Summa Rörelsekostnader		-1 146 783	-965 396
Rörelseresultat		383 009	517 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 931	72 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 211	-252 044
Summa Finansiella poster		-203 280	-180 015
Resultat efter finansiella poster		179 730	337 180
Resultat före skatt		179 730	337 180
Årets resultat		179 730	337 180

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 405 868	11 059 237
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	61 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 405 868	11 121 112
Summa Anläggningstillgångar		12 405 868	11 121 112

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 295	2 883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	536 295	611 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	301 011	298 551
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		839 601	913 184
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		900 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	2 200 000
Summa Omsättningstillgångar		1 739 601	3 113 184
Summa Tillgångar		14 145 469	14 234 296

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	631 200	631 200
Fond för yttre underhåll	729 461	698 436
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 360 661	1 329 636
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 202 532	1 896 377
Årets resultat	179 730	337 180
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 382 261	2 233 557
Summa Eget kapital	3 742 922	3 563 192

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 114 775 000	6 775 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 775 000	6 775 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 125 380 000	3 622 500
Leverantörsskulder	5 391	50 243
Skatteskulder	4 680	2 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13237 476	220 552
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 627 547	3 896 104
Summa Skulder	10 402 547	10 671 104
Summa Eget kapital och skulder	14 145 469	14 234 296



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	383 009	517 195
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	261 314	242 172
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	261 314	242 172
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	21 931	72 029
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-218 680	-245 821
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 575	585 574
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 013	-36 829
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-32 588	-11 330
---	---------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 601	-48 158
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 973	537 416
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 546 070	-61 875
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 546 070	-61 875
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-242 500	-242 500
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 500	-242 500
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 378 597	233 041
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 803 819	2 570 778
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 425 223	2 803 819
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 308 384	1 282 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	184 411	161 763
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
	Övriga primära intäkter	8 197	5 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 529 792	1 479 116
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 529 792	1 479 116
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 475
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 475
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-202 416	-174 465
	Reparationer	-18 021	-54 909
	Planerat underhåll	-42 975	-46 508
	Försäkringsskador	-78 084	0
	El	-4 100	-3 075
	Uppvärmning	-151 170	-179 657
	Vatten	-96 091	-36 486
	Sophämtning	-42 318	-40 296
	Fastighetsförsäkring	-40 979	-39 096
	Kabel-TV och bredband	-31 691	-31 536
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-39 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-749 222	-645 148

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-179
	Administrationskostnader	-13 292	-5 819
	Extern revision	-17 425	-16 250
	Konsultkostnader	-21 200	-4 408
	Föreningsverksamhet	-595	-762
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 312	-28 218
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 978	-38 996
	Sociala avgifter	-9 121	-9 987
	Övriga personalkostnader	-1 000	-875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 099	-49 858

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 406 867	12 406 867
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 400	93 400
	Årets aktivering	1 640 781	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-55 838	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 085 210	12 500 267
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 441 030	-1 198 858
	Årets avskrivningar	-261 314	-242 172
	Återförda avskrivningar	23 002	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 679 342	-1 441 030
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 405 868	11 059 237
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 440 000	3 848 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 640 000	16 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	11 339 000	11 339 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 339 000	11 339 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	61 875	0
	Årets investeringar	1 578 906	61 875
	Omklassificering till byggnad	-1 640 781	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	61 875
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	525 223	603 819
	Övriga fordringar	11 072	7 931
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	536 295	611 750

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 011	298 551
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	301 011	298 551

Not 11	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	3,05%	2026-03-02	1 105 000	42 500
Stadshypotek	1,34%	2026-01-30	2 325 000	0
Stadshypotek	2,80%	2027-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	1 950 000	200 000
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2 275 000	0
			10 155 000	242 500

Långfristig del	4 775 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 380 000
Kortfristig del	5 380 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	242 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	970 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	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	3,05%	2026-03-02	1 105 000	42 500
Stadshypotek	1,34%	2026-01-30	2 325 000	0
Stadshypotek	2,80%	2027-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	1 950 000	200 000
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2 275 000	0
			10 155 000	242 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 380 000
Kortfristig del	5 380 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	97 104	93 553
	Upplupna räntekostnader	37 941	31 410
	Övriga upplupna kostnader	102 431	95 589
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	237 476	220 552

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-17

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 Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2, org.nr. 769606-4588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Tallstig Tengroth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 17:34:46



Mike Sermer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 00:46:19



Eva Ögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 09:27:15



Anna Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:11:10



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 05:32:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 05:33:49



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.