



Årsredovisning 2025

BRF Oxeln 14



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Oxeln 14 med säte i Nyköping org.nr. 719000-0815 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2004-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxeln 14	1944-04-04	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	48
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	872
Totalt 20 objekt		920

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 7 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Häggblad	Ordförande
Christer Carlsson	Ledamot
Anlouice Silverwitt	Ledamot
Ingeborg Lindgren	Ledamot
Thea Hidbäck	Ledamot
William Hansson	Suppleant
Emmy Wahlström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kjell Silverwitt med Ingeborg Lindgren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Kjell Silverwitt (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 medlemmar varav 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med 4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-04-01 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 2024-11-20.

På styrelsemöte i april beslutade styrelsen om avgiftshöjning på 4% av årsavgiften att börja gälla från augusti då vi fått information från leverantörer om höjda kostnader (fjärrvärme, sophantering, vatten etc).

Målet under året har varit fortsatt att stabilisera räntekostnader och öka amorteringstakten. I förhållande till vad som behövs långsiktigt för det planerade underhållet behöver amorteringen och eller avsättning till underhållsfond överskrida 200 TSEK årligen för att ha kapital för takbyte (plan 2032) och stående avloppsstammar (plan 2047)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Byte stående avloppsstammar
2016	Installation av balkonger
2023	Byte liggande stammar, dränering och yttre tätskikt källare/grund

Under året har följande åtgärder i underhållsplanen genomförts:

- * Fasadvätt
- * Målning takfot, vindskivor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering fönster källare, trapphus
2027	Ytskikt i källare
2027	OVK & rensning ventilationskanaler
2029	Trapphusreparationer
2029	EnergideklARATION

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	121	114	187	201
Skuldsättning, kr/kvm	7 988	8 119	8 281	4 936	5 033
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 988	8 119	8 281	4 936	5 033
Räntekänslighet, %	8	8	9	6	7
Energikostnad, kr/kvm	258	283	230	82	73
Årsavgifter, kr/kvm	994	999	994	805	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 003	939	813	816
Nettoomsättning, tkr	883	871	815	702	702
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	-21	-7	-29	32
Soliditet, %	19	20	19	29	29

Förklaring till nyckeltalen finns i Not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt högre avskrivning då föreningen gick över till K3 regelverket från och med den 1 januari 2025.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 352 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	16 000	0	0	16 000
Underhållsfond, kr	1 180 375	0	-19 153	1 161 222
S:a bundet eget kapital, kr	1 196 375	0	-19 153	1 177 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	619 694	-20 798	19 153	618 049
Årets resultat, kr	-20 798	20 798	-148 584	-148 584
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	598 896	0	-129 431	469 465
S:a eget kapital, kr	1 795 271	0	-148 584	1 646 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 720 kr samt ianspråktagande skett med 52 873 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	598 896
Årets resultat, kr	-148 584
Reservation till underhållsfond, kr	-33 720
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 873
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	469 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	469 465
------------------------------------	----------------

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	883 388	874 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 806	0
Summa Rörelseintäkter		908 194	874 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-584 897	-504 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 767	-9 502
Personalkostnader	Not 6	-17 411	-18 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 420	-126 247
Summa Rörelsekostnader		-837 494	-658 575
Rörelseresultat		70 700	215 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 290	10 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 574	-246 592
Summa Finansiella poster		-219 284	-236 514
Resultat efter finansiella poster		-148 584	-20 798
Resultat före skatt		-148 584	-20 798
Årets resultat		-148 584	-20 798

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 253 748	8 455 811
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	36 791	44 148
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 290 539	8 499 959
Summa Anläggningstillgångar		8 290 539	8 499 959

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	117 326	65 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 548	16 119
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		139 874	81 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		333 370	500 066
<i>Summa Kassa och bank</i>		333 370	500 066
Summa Omsättningstillgångar		473 243	581 310
Summa Tillgångar		8 763 783	9 081 269

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 000	16 000
Fond för yttre underhåll		1 161 222	1 180 375
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 177 222	1 196 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		618 049	619 694
Årets resultat		-148 584	-20 798
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		469 464	598 896
Summa Eget kapital		1 646 686	1 795 271

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 187 098	0
Övriga långfristiga skulder		0	7 079 817
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 187 098	7 079 817
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 778 548	0
Leverantörsskulder		10 877	63 677
Skatteskulder		6 684	4 794
Övriga kortfristiga skulder		0	8 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	133 889	129 677
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 929 998	206 181
Summa Skulder		7 117 096	7 285 998
Summa Eget kapital och skulder		8 763 783	9 081 269



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 700	-20 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	209 420	126 247
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	209 420	126 247
Erhållen ränta	5 967	10 078
Erlagd ränta	-227 673	-246 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 414	-131 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 134	-725
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 632	-183 139
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-58 767	-183 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352	-314 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-257 959
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-257 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-114 171	-141 503
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 171	-141 503
Årets kassaflöde	-114 523	-714 391
Likvida medel vid årets början	565 180	1 058 886
Likvida medel vid årets slut	450 656	565 180

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:	25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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>		
	Årsavgift inkl balkongtillägg	867 134	871 291
	Hyror lokaler	33 600	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 000	0
	Hyror övrigt	2 400	0
	Övriga primära intäkter	2 054	3 000
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	917 188	874 291
	Hysesbortfall	-33 800	0
	<i>Summa</i>	-33 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	883 388	874 291

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	24 806	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 806	0

Återbäring från Länsförsäkringen 4 355 kr Försäkringsersättning 20 451 kr

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-144 455	-101 732
	Snö och halk-bekämpning	-26 685	-43 834
	Reparationer	-22 381	-45 407
	Planerat underhåll	-52 873	0
	Försäkringsskador	-20 451	0
	El	-18 367	-16 999
	Uppvärmning	-151 112	-146 352
	Vatten	-55 814	-58 478
	Sophämtning	-17 033	-16 706
	Fastighetsförsäkring	-27 279	-27 583
	Kabel Tv och bredband*	-15 537	-21 265
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 910	-25 860
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-584 897	-504 215

*Kostnad för Kabel Tv och bredband avviker från föregående år på grund av periodiseringen av kostnaden för 2026.

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	0	-1 499
	Administrationskostnader	-2 058	0
	Framtagande av underhållsplan	-19 375	0
	Föreningsverksamhet	-834	-5 694
	Övriga förvaltningskostnader	-3 500	-2 309
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 767	-9 502
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-13 500	-13 500
	Övriga arvoden	0	-1 200
	Sociala avgifter	-3 911	-3 911
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-17 411	-18 611

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 628 554	6 628 554
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 963 487	0
	Årets investeringar	0	2 963 487
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 092 041	10 092 041
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 636 230	-1 517 340
	Årets avskrivningar	-202 063	-118 890
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 838 293	-1 636 230
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 253 748	8 455 811
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 600 000	6 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 640 000	2 420 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 240 000	8 620 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	7 303 000	7 303 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 303 000	7 303 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 576	73 576
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 576	73 576
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 428	-22 071
	Årets avskrivningar	-7 357	-7 357
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 785	-29 428
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 791	44 148

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	117 287	65 114
Skattekonto	39	11
<i>Summa Övriga fordringar</i>	117 326	65 125

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 548	16 119
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	22 548	16 119

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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,33%	2027-06-01	1 311 748	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,30%	2026-09-01	1 267 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,01%	2026-10-30	391 048	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,00%	2029-12-01	1 387 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,45%	2028-03-30	1 253 750	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-07-30	1 354 100	0
			6 965 646	120 000

Långfristig del	5 187 098
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 658 548
Kortfristig del	1 778 548
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,33%	2027-06-01	1 311 748	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,30%	2026-09-01	1 267 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,01%	2026-10-30	391 048	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,00%	2029-12-01	1 387 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,45%	2028-03-30	1 253 750	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-07-30	1 354 100	0
			6 965 646	120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			120 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 658 548	
Kortfristig del			1 778 548	

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		70 698	133 474
Upplupna räntekostnader		17 958	21 056
Övriga upplupna kostnader		45 234	40 261
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		133 889	194 791

Årsredovisningen fastställdes 2026

Årsredovisningen har signerats 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 Bostadsrättsförening Oxeln 14 i Nyköping,
organisationsnummer 719000-0815**

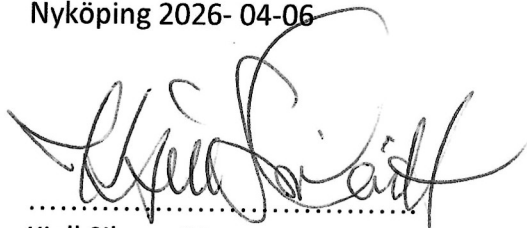
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Oxeln 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamothar handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Nyköping 2026- 04-06



Kjell Silverwitt

medlems/intern-revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Oxeln 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Häggblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:49:01



Thea Hidbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:11:28



Christer Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:55:39



Ingeborg Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 10:04:47



Anlouice Silverwitt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:10:06



Kjell Silverwitt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:47:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Oxeln 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Silverwitt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:15:08



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.