

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2
Org nr: 719000–3470

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr
2 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 1953-12-16. Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 015 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korkeken 11 i Oxelösunds kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 82 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	7
2 rum och kök	45
3 rum och kök	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	13
Antal p-platser	50

Total tomtarea	5 356 m ²
Total bostadsarea	4 898 m ²
Total lokalarea	424 m ²

Årets taxeringsvärde	35 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 332 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 246 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens löpande underhållskostnader till ca 6,1 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 611 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 838 tkr (157 kr/år/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Fasad och tak	1985-1986	
Stambyte	1997-1998	
Fönsterbyte	2003-2004	
Dränering husgrund	2009	
Tvättstuga och källare	2014	
Balkonger	2015	
Stamspolning	2016	
Markytor - uteplats	2016	
Ventilation	2018	
Dörrbyten i övernattnings- o styrelserum	2019	
Takomläggning och taktvätt	2020	
Målning av fönsterbleck o sockel	2020	
Markytor	2020-2021	
Installationer	2021	
Undercentral, armaturbyte	2022	
Stamspolning	2023	
Byte stamventiler	2023	
Takåtgärder	2023	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte hissar	2026	
Renovering entreér och portar	2027	
Renovering övriga utrymmen	2028	
Renovering gemensamma utrymmen	2030	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josephine Bergman	Ordförande	2026
Malin Löf	Sekreterare	2026
Conny Wester	Ledamot	2025
Harri Bergman	Ledamot	2026
Rebecca Johansson	Ledamot	2025
Håkan Carlsson	Ledamot	2025
Rickard Wahlberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anny Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	
Daniel Öhnell	Auktoriserad revisorssuppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 5,0 % from 2024-09-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 319	4 011	3 966	3 895	3 753
Resultat efter finansiella poster	314	-1 166	-607	-1 001	-63
Soliditet %	-18	-21	-11	-6	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	93	93	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	786	764	762	742
Energikostnad kr/kvm	197	207	180	195	169
Sparande kr/kvm	208	78	199	203	212
Skuldsättning kr/kvm	2 648	2 717	2 786	2 854	2 923
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 877	2 952	3 027	3 102	3 176
Räntekänslighet %	3,4	3,8	4,0	4,1	4,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 038	1 500 000	-3 299 437	-1 165 730
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 165 730	1 165 730
Reservering underhållsfond		838 000	-838 000	
Årets resultat				313 622
Vid årets slut	244 038	2 338 000	-5 303 167	313 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 465 168
Årets resultat	313 622
Årets fondreservering enligt stadgarna	-838 000
Summa	-4 989 546

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-4 989 546

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 319 491	4 010 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 308	109 847
Summa rörelseintäkter		4 373 799	4 120 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 037 880	-3 456 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-899 412	-875 913
Personalkostnader	Not 6	-116 432	-80 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-701 213	-637 759
Summa rörelsekostnader		-3 754 936	-5 051 391
Rörelseresultat		618 864	-930 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		652	1 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 894	-235 887
Summa finansiella poster		-305 242	-234 879
Resultat efter finansiella poster		313 622	-1 165 730
Årets resultat		313 622	-1 165 730



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 580 498	10 060 634
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 475 229	2 379 037
Summa materiella anläggningstillgångar		12 055 727	12 439 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		12 058 227	12 442 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 324	517
Övriga fordringar	Not 10	31 465	31 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	343 587	329 439
Summa kortfristiga fordringar		377 376	361 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		624 228	268 394
Summa kassa och bank		624 228	268 394
Summa omsättningstillgångar		1 001 604	629 969
Summa tillgångar		13 059 831	13 072 141



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 038	244 038
Fond för yttre underhåll		2 338 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		2 582 038	1 744 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 303 168	-3 299 437
Årets resultat		313 622	-1 165 730
Summa fritt eget kapital		-4 989 546	-4 465 168
Summa eget kapital		-2 407 508	-2 721 130
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 928 365	12 000 645
Summa långfristiga skulder		10 928 365	12 000 645
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 165 004	2 458 792
Leverantörsskulder		360 542	217 975
Skatteskulder		5 791	0
Övriga skulder		463 248	437 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	544 389	678 089
Summa kortfristiga skulder		4 538 974	3 792 625
Summa eget kapital och skulder		13 059 831	13 072 141



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	618 864	-930 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	701 213	637 759
	1 320 077	-293 092
Erhållen ränta	652	1 009
Erlagd ränta	-309 601	-226 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 127	-518 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 801	3 715
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	43 844	57 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039 171	-457 480
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-317 268	-121 036
Investeringar i pågående byggnation		121 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-317 268	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-366 068	-366 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-366 068	-366 068
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	355 834	-823 548
Likvida medel vid årets början	268 394	1 091 942
Likvida medel vid årets slut	624 228	268 394
Kassa och Bank BR	624 228	268 394



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stambyte	Linjär	30
Fönsterbyte	Linjär	35
Tvättstugor	Linjär	20
Balkonger	Linjär	40
Installationer - passersystem	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Bokningssystem till tvättstugor	Linjär	10
Individuell mätning av el (IMD)	Linjär	15
Solceller	Linjär	30
Laddstolpe	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 437 030	3 109 660
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 000	-50 000
Hyror, lokaler	36 846	36 720
Hyror, garage	51 828	47 420
Hyror, p-platser	82 487	80 144
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 200	-30 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 788	-20 363
Rabatter	5 500	6 000
Elavgifter	165 067	165 319
Kabel-tv-avgifter	158 424	158 424
Balkonginglasning	466 920	466 920
Övriga ersättningar	11 377	11 914
Övriga sidointäkter	0	28 843
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Summa nettoomsättning	4 319 491	4 010 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	5 370	3 296
Övriga rörelseintäkter	1 388	9 111
Försäkringsersättningar	47 550	97 440
Summa övriga rörelseintäkter	54 308	109 847

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-944 576
Reparationer	-246 058	-348 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 182	-94 427
Försäkringspremier	-153 123	-132 066
Kabel- och digital-TV	-183 959	-179 672
Återbäring från Riksbyggen	3 700	900
Serviceavtal	-11 247	-9 649
Obligatoriska besiktningar	-9 351	-229 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-12 938
Snö- och halkbekämpning	-67 783	-181 987
Drift och förbrukning, övrigt	-245	-1 348
Förbrukningsinventarier	-19 118	-40 078
Vatten	-300 246	-271 023
Fastighetsel	-258 719	-283 292
Uppvärmning	-490 277	-546 206
Sophantering och återvinning	-174 372	-153 430
Förvaltningsarvode drift	-25 898	-29 802
Summa driftskostnader	-2 037 880	-3 456 986



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-816 488	-784 977
IT-kostnader	-5 014	-3 540
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 104	-43 893
Kreditupplysningar	-1 875	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 187	-8 760
Representation	-5 844	-1 176
Kontorsmateriel	-6 158	-5 264
Medlems- och föreningsavgifter	-7 380	-7 380
Köpta tjänster	0	-3 119
Bankkostnader	-2 358	-1 250
Övriga externa kostnader	-630	0
Summa övriga externa kostnader	-899 412	-875 913

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Timersättning	-27 104	-2 688
Styrelsearvoden	-19 900	-19 900
Sammanträdesarvoden	-47 450	-46 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-21 978	-7 345
Summa personalkostnader	-116 432	-80 733

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-480 136	-480 136
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 664	-7 664
Avskrivning Installationer	-213 413	-149 959
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-701 213	-637 759



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 831 305	2 831 305
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	21 875 359	21 875 359
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 076 020	25 076 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 831 305	-2 831 305
Tillkommande utgifter	-12 184 080	-11 703 945
	-15 015 385	-14 535 249
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-480 136	-480 136
	-480 136	-480 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 495 521	-15 015 385
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 580 498	10 060 634
Varav		
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	9 211 142	9 691 278
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 000 000	32 800 000
Lokaler	528 000	532 000
Totalt taxeringsvärde	35 528 000	33 332 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 249 000</i>	<i>25 227 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 279 000</i>	<i>8 105 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	76 639	76 639
Installationer	3 237 387	3 116 350
	3 314 026	3 192 989
Årets anskaffningar		
Installationer	317 268	121 036
	317 268	121 036
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 631 294	3 314 025
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 320	-30 656
Installationer	-896 669	-746 710
	-934 989	-777 366
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 664	-7 664
Installationer	-213 413	-149 959
	-221 077	-157 623
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 983	-38 320
Installationer	-1 110 082	-896 669
	-1 156 065	-934 989
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 475 229	2 379 036
Varav		
Inventarier och verktyg	30 656	38 319
Installationer	2 444 573	2 340 717

Not 10 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	769
Skattekonto	31 465	30 850
Summa övriga fordringar	31 465	31 619

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	80 367	71 756
Förutbetalda driftkostnader	1 331	1 331
Förutbetalt förvaltningsarvode	208 025	200 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 263	45 716
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 305	10 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 587	329 439



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	14 093 369	14 459 437
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 165 004	-2 458 792
Långfristig skuld vid årets slut	10 928 365	12 000 645

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,09%	2026-04-30	2 158 120,00	0,00	65 396,00	2 092 724,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-06-01	788 952,00	0,00	8 672,00	780 280,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2026-09-30	3 095 678,00	0,00	92 000,00	3 003 678,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-09-30	4 016 687,00	0,00	100 000,00	3 916 687,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2029-06-01	2 900 000,00	0,00	100 000,00	2 800 000,00
Summa			14 459 437,00	0,00	366 068,00	14 093 369,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 74 068 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 1 830 340 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	6 707	4 730
Upplupna räntekostnader	18 710	22 417
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 443
Upplupna elkostnader	7 419	15 672
Upplupna vattenavgifter	26 193	47 802
Upplupna värmekostnader	24 254	55 182
Upplupna kostnader för renhållning	12 386	11 764
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 500
Upplupna styrelsearvoden	67 350	66 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	863	74 662
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 508	318 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 389	678 089

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	17 886 000	17 886 000

Not Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 10/11 2025

Oxelösund, datum enligt digital signering

Josephine Bergman

Malin Löf

Håkan Carlsson

Conny Wester

Harri Bergman

Rebecca Johansson

Rickard Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557562109662

Document

Oxelösundshus 2 - Årsredovisning 20240701-20250630
Main document
21 pages
Initiated on 2025-11-12 10:19:19 CET (+0100) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Finalised on 2025-11-19 15:56:25 CET (+0100)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Riksbyggen
thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2025-11-19 15:56:25 CET (+0100)

Josephine Bergman (JB)
josephine.bergman@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "JOSEPHINE BERGMAN"
Signed 2025-11-13 14:48:17 CET (+0100)

Malin Löf (ML)
maalin78@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN LÖF"
Signed 2025-11-12 10:25:35 CET (+0100)

Håkan Carlsson (HC)
olga.tiger@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN CARLSSON"
Signed 2025-11-13 07:36:22 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557562109662

Conny Wester (CW)
connybwester@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "CONNY WESTER"
Signed 2025-11-19 12:03:35 CET (+0100)

Harri Bergman (HB)
harri.allan.bergman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HARRI ALLAN BERGMAN"
Signed 2025-11-12 12:20:36 CET (+0100)

Rebecca Johansson (RJ)
rebeccakeereweer@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "REBECCA ELISABET HELENA JOHANSSON"
Signed 2025-11-13 13:10:36 CET (+0100)

Rickard Wahlberg (RW)
rickard.wahlberg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Johan Olof Rickard Wahlberg"
Signed 2025-11-12 10:48:36 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 2
Org. nr. 719000-3470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 30 juni 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562733814

Dokument

2506 RB Ox2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-19 15:55:35 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-19 15:56:03 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-11-19 15:56:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

