



Årsredovisning 2025

HSB Brf Utsikten i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2043 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 16	1954-05-18	1957
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 954
9	lokaler (hyresrätt)	95
23	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 32 st 2 rok, 14 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Frieda Kiesewetter	Ordförande
Gunnar Eriksson	Ledamot
Anette Segerblad	Ledamot
Andreas Bergkvist	Ledamot
Amanda Nygren	Ledamot
Daniel Samuelsson	Ledamot
Kjell Nilsson	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Anne Henriksson med Kerstin Ahlqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Ett 2:a beslut att anta nya stadgar fattades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Byte till led-armaturer
- Byte tvättmaskin
- OVK ventilation med åtgärder
- Byte PC i hiss
- Byte dörrstängare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Anlagt grus under balkonger Thorsgatan 16
2025	Byte av lysrörsarmaturer till led-armaturer i tvättstugan och förrådsgångar Thorsgatan 16
2025	OVK samt översyn av fläkt aggregat
2025	Byte av 1 tvättmaskin
2024	Byte till led-armaturer trapphus
2023	Elstolpar till samtliga parkeringar. Byte av fläkt på vind.
2022	Byte ventiler på samtliga element. 2 vattenpumpar och stamventiler. Dränering, asfaltering
2019	Nya lägenhetsdörrar och lås
2017	Elövervakning värmesystem
2015	Ommålning av trapphus Thorsgatan 18. Portbyte Thorsgatan 18
2014	Renovering fasad på låghuset
2012-2013	Inglasning balkonger
2009-2010	Ombyggnad hiss
2003	Bredbandsinstallation
2000	Fönsterbyte
1995	Stambyte. Renovering kök och badrum

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning
Oxelö Energi - Elavtal, el och nät
Oxelö Energi - Fjärrvärme
Oxelö Energi - Vatten och sophämtning
Tele2 - TV och bredband
Protector WTW - Fastighetsförsäkring
Schneider Electric - Värmeanläggning
Kone - Hisservice

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden 2025.)

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställa parkering (målning)
2026	Byte av dörr till cykelrum/skyddsrum Thorsgatan 18
2026	Målning och reparation av förråds skjul Thorsgatan 16 A,B

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Övrig medlemsinformation

Kabel-TV och bredband genom Tele2 .

Informationsblad ges ut till medlemmarna tre gånger per år.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	111	180	198	157	202
Skuldsättning, kr/kvm	2 524	2 605	2 678	2 758	2 832
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 606	2 689	2 764	2 847	2 923
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	231	210	202	200	192
Årsavgifter, kr/kvm	762	762	661	654	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	87	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	758	749	736	706	706
Nettoomsättning, tkr	2 309	2 284	2 244	2 152	2 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	138	51	74	253
Soliditet, %	25	26	25	23	23

* Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 325 907 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % avgiftshöjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	77 205	0	0	77 205
Upplåtelseavgifter, kr	73 570	0	0	73 570
Underhållsfond, kr	1 403 845	0	-22 035	1 381 810
S:a bundet eget kapital, kr	1 554 620	0	-22 035	1 532 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 358 262	137 747	22 035	1 518 044
Årets resultat, kr	137 747	-137 747	-231 559	-231 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 496 009	0	-209 524	1 286 485
S:a eget kapital, kr	3 050 629	0	-231 559	2 819 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 035 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	1 496 009
Årets resultat, kr	-231 559
Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 035
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 286 485

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 286 485
------------------------------------	------------------

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	2 308 797	2 284 403	
Övriga rörelseintäkter		180	0	
Summa Rörelseintäkter		2 308 977	2 284 403	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 680 984	-1 397 105	
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 702	-64 606	
Personalkostnader	Not 5	-95 051	-68 160	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 481	-403 516	
Summa Rörelsekostnader		-2 286 217	-1 933 387	
Rörelseresultat		22 760	351 016	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	44	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 441	-213 313	
Summa Finansiella poster		-254 319	-213 269	
Resultat efter finansiella poster		-231 559	137 747	
Resultat före skatt		-231 559	137 747	
Årets resultat		-231 559	137 747	



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	9 833 776	10 238 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	41 391	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 875 167	10 238 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 875 667	10 238 994

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 786	7 548
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 505 398	1 471 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 216	95 742
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 619 400	1 574 518
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 000	2 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 000	2 000
Summa Omsättningstillgångar		1 621 400	1 576 518
Summa Tillgångar		11 497 067	11 815 512



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 775	150 775
Fond för yttre underhåll		1 381 810	1 403 845
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 532 585	1 554 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 518 044	1 358 262
Årets resultat		-231 559	137 747
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 286 485	1 496 009
Summa Eget kapital		2 819 070	3 050 629

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	6 850 005	2 049 736
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 850 005	2 049 736
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	844 142	5 889 411
Leverantörsskulder		289 784	73 819
Skatteskulder		3 907	1 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	382 807	430 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	307 351	320 265
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 827 991	6 715 147
Summa Skulder		8 677 996	8 764 883
Summa Eget kapital och skulder		11 497 067	11 815 512



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 760	351 016
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	408 481	403 516
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	408 481	403 516
Erhållen ränta	122	44
Erlagd ränta	-248 745	-199 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 618	555 553
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 128	48 192
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	152 417	-40 860
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	143 289	7 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 907	562 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 154	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 154	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-245 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 000	-225 000
Årets kassaflöde	35 753	337 886
Likvida medel vid årets början	1 471 058	1 133 172
Likvida medel vid årets slut	1 506 811	1 471 058



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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 054 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>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 248 332	2 248 332
	Hyror lokaler	18 012	18 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 025	41 500
	Hyror övrigt	1 080	1 080
	Övriga primära intäkter	15 258	-15 476
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 325 707	2 293 448
	Avgiftsbortfall	-7 465	0
	Hyresbortfall	-9 445	-9 045
	<i>Summa</i>	-16 910	-9 045
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 308 797	2 284 403
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-400 094	-346 058
	Snö och halk-bekämpning	-25 816	-41 070
	Reparationer	-80 809	-43 787
	Planerat underhåll	-161 035	-7 275
	Försäkringsskador	0	-21 439
	El	-67 264	-58 118
	Uppvärmning	-412 225	-378 207
	Vatten	-224 870	-204 134
	Sophämtning	-90 393	-89 532
	Fastighetsförsäkring	-80 273	-74 327
	Kabel-TV och bredband	-70 441	-71 271
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 310	-61 887
	Övriga driftkostnader	-1 456	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 680 984	-1 397 105

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 549	0
	Administrationskostnader	-33 733	-23 345
	Extern revision	-17 750	-14 750
	Medlemsavgifter	-17 250	-17 250
	Föreningsverksamhet	-15 520	-7 306
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 955
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 702	-64 606
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 070	-47 948
	Övriga arvoden	-15 000	-5 000
	Sociala avgifter	-17 481	-12 212
	Övriga personalkostnader	-500	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 051	-68 160

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 481 657	16 481 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 930	26 930
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 421 030	2 421 030
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 929 617	18 929 617
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 691 123	-8 287 607
	Årets avskrivningar	-404 718	-403 516
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 095 841	-8 691 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 833 776	10 238 494
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 000	36 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	4 709 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 031 000	20 545 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 364 885	10 364 885
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 364 885	10 364 885
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	45 154	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 154	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 763	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 763	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 391	0

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 504 811	1 469 058
Övriga fordringar	587	2 171
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 505 398	1 471 229

Not 9 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	3,28%	2029-10-30	1 440 000	15 000
Stadshypotek	3,21%	2028-09-30	1 390 000	40 000
Stadshypotek	3,06%	2028-01-30	1 925 051	60 000
Stadshypotek	4,00%	2027-03-30	1 410 594	60 000
Stadshypotek	3,77%	2026-01-30	629 142	20 000
Stadshypotek	3,17%	2027-12-30	899 360	40 000
			7 694 147	235 000

Långfristig del	6 850 005
Nästa års amortering av långfristig skuld	215 000
Lån som ska konverteras inom ett år	629 142
Kortfristig del	844 142
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	235 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	940 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 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	3,28%	2029-10-30	1 440 000	15 000
Stadshypotek	3,21%	2028-09-30	1 390 000	40 000
Stadshypotek	3,06%	2028-01-30	1 925 051	60 000
Stadshypotek	4,00%	2027-03-30	1 410 594	60 000
Stadshypotek	3,77%	2026-01-30	629 142	20 000
Stadshypotek	3,17%	2027-12-30	899 360	40 000
			7 694 147	235 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			215 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			629 142	
Kortfristig del			844 142	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 005	0
Inre fond	378 316	430 545
Övriga kortfristiga skulder	3 486	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	382 807	430 545

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	168 719	179 738
Upplupna räntekostnader	29 071	23 375
Övriga upplupna kostnader	109 561	117 152
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	307 351	320 265

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-02

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 HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund
Org.nr 719000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösunds 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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.

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

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

Oxelösund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Henriksson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Utsikten i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571370942**

Frieda Kiesewetter

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:00:01



Andreas Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 13:48:22



Anette Segerblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 18:32:58



Amanda Nygren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:04:57



Daniel Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:54:15



Kjell Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 04:46:59



Gunnar Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 14:46:55



Anne Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 19:37:51



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:12:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Utsikten i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573297603**

Anne Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 19:30:56



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:06:21



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.