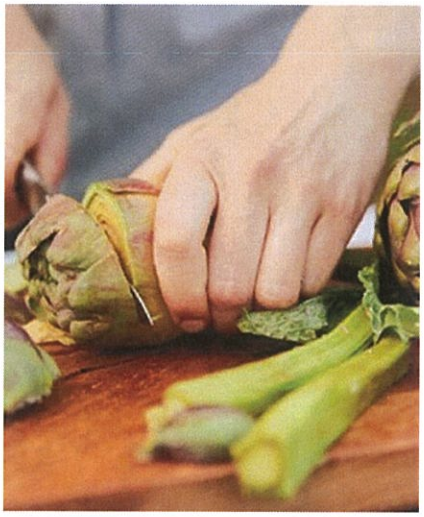








Årsredovisning 2025

HSB Brf Oxen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Oxen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxen 8	1959-02-17	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	93
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 902
13	p-platser	0
12	garageplatser	180
Totalt 80 objekt		**3 175**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sandra Delin	Ordförande	2021-05-11	
Jane Ehrngren	Ledamot	2023-05-20	
Bengt Göran Andersson	Ledamot	2025-06-08	
Rikard Åkerblom	Ledamot	2022-05-18	2025-06-08
Henna Ahovalli	Ledamot	2018-05-24	
Björn Engren	Ledamot	2022-05-18	2025-06-08
Sandra Mårtensson	Ledamot	2023-05-20	2025-06-08
Narges Rostami	Ledamot	2025-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jane Ehrngren och Sandra Delin.

Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jane Ehrngren, Bengt Göran Andersson, Sandra Delin, Björn Engren och Narges Rostami.

Revisorer har varit: Louise Peterson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Underhållsplanen sträcker sig till 50 år framåt och uppdateras årligen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-06-05.

Under 2025 har föreningen:

- Genomfört ny OVK.
- Bytt från fläktar till kåpor i de lägenheter som det behövdes.
- Målat garagegolv där det behövdes.
- Målat golv och väggar i miljöhuset.
- Tilläggsisolerat alla vindar.
- Köpt nytt torkskåp.
- Byggt terrasser.
- Förhandlat nytt avtal med PRO.

- Bytte ut lampor med portnummer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte.
- Bytt fönster och balkonger samt glasat in balkongerna.
- Installerat solceller.
- Målat fasaden.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nytt elavtal med Solfolket.
2026	Måla linjerna vid p-platserna.
2026	Cykelstället kommer att målas.
2026	Byte av kantsten samt bredda gången till p-platserna.
2026	Sätta upp staket vid hissen för att öka säkerheten.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	210	95	182	151	151
Skuldsättning, kr/kvm	2 667	2 917	3 007	3 096	3 190
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 918	3 010	3 103	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	404	409	385	322	315
Årsavgifter, kr/kvm	1 236	1 181	1 044	985	985
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 183	1 137	1 018	1 014
Nettoomsättning, tkr	3 764	3 535	3 335	3 047	3 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	-140	-731	-42	-80	113
Soliditet, %	33	33	35	35	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 210 kr/m2. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 6 %

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	212 275	0	0	212 275
Underhållsfond, kr	3 717 458	0	-73 382	3 644 076
S:a bundet eget kapital, kr	**3 929 733**	**0**	**-73 382**	**3 856 351**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 675 397	-726 030	73 382	1 022 749
Årets resultat, kr	-726 030	726 030	-139 515	-139 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**949 367**	**0**	**-66 133**	**883 234**
S:a eget kapital, kr	**4 879 100**	**0**	**-139 515**	**4 739 585**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 337 kr samt ianspråktagande skett med 460 719 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	949 367
Årets resultat, kr	-139 515
Reservation till underhållsfond, kr	-387 337
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	460 719
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**883 234**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**883 234**

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	3 763 580	3 535 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 496	11 902
Summa Rörelseintäkter		**3 777 076**	**3 547 343**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 934 127	-3 202 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 255	-307 446
Personalkostnader	Not 6	-290 242	-269 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 881	-342 961
Summa Rörelsekostnader		**-3 743 506**	**-4 122 273**
Rörelseresultat		**33 570**	**-574 930**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 393	56 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 478	-207 199
Summa Finansiella poster		**-173 085**	**-151 100**
Resultat efter finansiella poster		**-139 515**	**-726 030**
Resultat före skatt		**-139 515**	**-726 030**
Årets resultat		**-139 515**	**-726 030**

Dokument-ID 09222115557571508985 Signerat SD, NR, HA, GA, JE, LP, AM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 011 757	12 355 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	42 750	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 054 507**	**12 355 388**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**12 055 007**	**12 355 888**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 549	70 272
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 257 095	838 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 827	114 281
Summa Kortfristiga fordringar		**1 429 472**	**1 022 642**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 600 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 429 472**	**2 622 642**
Summa Tillgångar		**14 484 478**	**14 978 530**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		212 275	212 275
Fond för yttre underhåll		3 644 076	3 717 458
Summa Bundet eget kapital		**3 856 351**	**3 929 733**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 022 749	1 675 397
Årets resultat		-139 515	-726 030
Summa Fritt eget kapital		**883 234**	**949 367**
Summa Eget kapital		**4 739 585**	**4 879 100**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 525 000	7 042 160
Summa Långfristiga skulder		**4 525 000**	**7 042 160**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 942 960	1 694 200
Leverantörsskulder		258 643	355 637
Skatteskulder	Not 15	14 361	8 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	529 905	551 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	474 024	447 434
Summa Kortfristiga skulder		**5 219 893**	**3 057 270**
Summa Skulder		**9 744 893**	**10 099 430**
Summa Eget kapital och skulder		**14 484 478**	**14 978 530**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 570	-574 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 881	342 961
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**345 881**	**342 961**
Erhållen ränta	36 032	55 523
Erlagd ränta	-201 864	-207 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**213 619**	**-383 785**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	91 034	-16 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-89 751	48 130
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 283**	**31 502**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**214 903**	**-352 283**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 000	-80 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-45 000**	**-80 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-268 400	-268 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-268 400**	**-268 400**
Årets kassaflöde	**-98 497**	**-701 183**
Likvida medel vid årets början	**2 295 235**	**2 996 418**
Likvida medel vid årets slut	**2 196 737**	**2 295 235**

Dokument-ID 09222115557571508985 Signerat SD, NR, HA, GA, JE, LP, AM

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	207 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. Fr.o.m 2025 är garageytan på 180 kvm medräknad i nyckeltalen. Jämförelseåren är ej omräknade.

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 möte 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 403 060	3 210 484
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	183 809	216 040
	Hyror lokaler	99 996	67 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 300	90 266
	Hyror förbrukningsbaserad	6 515	15
	Hyror övrigt	0	355
	Övriga primära intäkter	10 404	26 689
	Summa Bruttoomsättning	**3 839 084**	**3 611 589**
	Hyresbortfall	0	-644
	Avsatt till inre fond	-75 503	-75 503
	Summa	**-75 503**	**-76 147**
	Summa Nettoomsättning	**3 763 580**	**3 535 441**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	13 496	11 902
	Summa Övriga rörelseintäkter	**13 496**	**11 902**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-514 620	-611 850
	Snö och halk-bekämpning	-17 985	-24 864
	Reparationer	-159 994	-189 677
	Planerat underhåll	-460 719	-668 246
	El	-234 459	-239 742
	Uppvärmning	-663 710	-654 456
	Vatten	-383 351	-329 897
	Sophämtning	-139 424	-133 538
	Fastighetsförsäkring	-99 091	-96 755
	Kabel-TV och bredband	-155 665	-156 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 076	-97 260
	Övriga driftkostnader	-2 031	-125
	Summa Driftskostnader	**-2 934 127**	**-3 202 488**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 125	-83 384
	Administrationskostnader	-27 000	-135 274
	Extern revision	-16 125	-15 000
	Medlemsavgifter	-33 132	-39 080
	Föreningsverksamhet	-35 229	-32 583
	Övriga förvaltningskostnader	-3 645	-2 125
	Summa Övriga externa kostnader	**-173 255**	**-307 446**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-183 906	-185 550
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-34 700	-19 000
	Sociala avgifter	-67 636	-60 829
	Summa Personalkostnader	**-290 242**	**-269 379**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-343 631	-342 961
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 250	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-345 881**	**-342 961**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 064 393	21 983 893
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
	Årets investeringar	0	80 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**22 217 593**	**22 217 593**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 862 205	-9 519 244
	Årets avskrivningar	-343 631	-342 961
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 205 836**	**-9 862 205**
	Utgående redovisat värde	**12 011 757**	**12 355 388**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	499 000	425 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	499 000	499 000
Summa	**40 598 000**	**39 124 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**11 082 000**	**11 082 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	101 178	101 178
	Årets investeringar	45 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**146 178**	**101 178**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-101 178	-101 178
	Årets avskrivningar	-2 250	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-103 428**	**-101 178**
	Utgående redovisat värde	**42 750**	**0**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	0	80 500
	Omklassificering till byggnad	0	-80 500
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 196 737	695 235
	Övriga fordringar	60 358	142 854
	Summa Övriga fordringar	**1 257 095**	**838 089**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	833	4 472
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 994	109 809
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**113 827**	**114 281**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2025-12-31	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,63%	2027-03-17	4 625 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,48%	2026-03-18	2 417 160	100 000
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-10-30	1 425 800	39 920
			8 467 960	**239 920**

Långfristig del	4 525 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 842 960
Kortfristig del	3 942 960
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	239 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	959 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	14 361	8 545
Summa Skatteskulder	**14 361**	**8 545**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	163	0
Inre fond	529 687	545 875
Övriga kortfristiga skulder	55	5 578
Summa Övriga skulder	**529 905**	**551 454**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	337 204	312 136
Upplupna räntekostnader	6 893	3 279
Övriga upplupna kostnader	129 927	132 019
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**474 024**	**447 434**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-03.

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 HSB Bostadsrättsförening Oxen i Nynäshamn

Org.nr 712400-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Oxen i Nynäshamn 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 Oxen i Nynäshamns 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.

Dokument-ID 09222115557572471088 Signerat LP, AM

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 Oxen i Nynäshamn 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Petersson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572471088 Signerat LP, AM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Oxen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sandra Delin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:00:42

Narges Rostami
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:54:04

Henna Ahovalli
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:00:04

Göran Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:01:54

Jane Ehrngren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:13:12

Louise Petersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:23:06

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:52:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Oxen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Louise Petersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:29:04

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:51:41

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.