



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Oxelösund OB2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Oxelösund OB2 med säte i Oxelösund org.nr. 769606-4588 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullriggaren 4	2000-12-05	1969

Totalt 1 objekt

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

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

Totalt 24 objekt **2 368**

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monika Mering	Ordförande
Eva Ögren	Ledamot
Marie Bood	Ledamot
Eva Larsson	Suppleant
Mike Sermer	Ledamot
Helena Karlsson	Suppleant
Josefine Tallstig Tengroth	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald vid föreningstämman

Valberedning har varit: Eva Johanna Winell (sammankallande) och Mohamad Hamadi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-09.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Tvätt av fasad mot parkeringen gjordes i juni.
- Provmontage av nya fönster i en lägenhet i november, pågående arbete.
- Byte av låscylindrar i portarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Fönsterbyte pågående
2023	Tvättning och målning av fasad och balkonger
2022	Byte av termostater alla element i huset.
2021	Radonmätning, Fasadrenovering, delvis Renovering av takdetaljer.
2020	Stamrenovering. OVK.



Förvaltning

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

Styrelsen har fungerat som vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2024).

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av alla fönster på framsida av huset, balkongsidan.
2026	Takbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	245	259	166	164
Skuldsättning, kr/kvm	4 391	4 493	4 585	4 688	4 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 391	4 493	4 585	4 688	4 639
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	8
Energikostnad, kr/kvm	93	88	92	78	78
Årsavgifter, kr/kvm	610	609	556	544	408
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	626	621	570	563	421
Nettoomsättning, tkr	1 479	1 471	1 350	1 333	996
Resultat efter finansiella poster, tkr	337	144	295	68	346
Soliditet, %	25	23	22	20	19

****) För definitioner av nyckeltalen se not 1**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	631 200	0	0	631 200
Underhållsfond, kr	670 944	0	27 492	698 436
S:a bundet eget kapital, kr	1 302 144	0	27 492	1 329 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 779 898	143 971	-27 492	1 896 377
Årets resultat, kr	143 971	-143 971	337 180	337 180
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 923 869	0	309 688	2 233 557
S:a eget kapital, kr	3 226 013	0	337 180	3 563 193

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 508 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	1 923 869
Årets resultat, kr	337 180
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 233 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 233 557
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 479 116	1 470 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 475	0
Summa Rörelseintäkter		1 482 591	1 470 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-645 148	-791 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 218	-68 629
Personalkostnader	Not 6	-49 858	-41 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-242 172	-242 172
Summa Rörelsekostnader		-965 396	-1 144 421
Rörelseresultat		517 195	326 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 029	53 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 044	-236 046
Summa Finansiella poster		-180 015	-182 517
Resultat efter finansiella poster		337 180	143 971
Resultat före skatt		337 180	143 971
Årets resultat		337 180	143 971



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 059 237	11 301 409
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	61 875	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 121 112	11 301 409
Summa Anläggningstillgångar		11 121 112	11 301 409

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 883	1 955
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	611 750	1 378 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		298 551	262 830
Summa Kortfristiga fordringar		913 184	1 643 314

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 200 000	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 200 000	1 200 000
Summa Omsättningstillgångar		3 113 184	2 843 314

Summa Tillgångar		14 234 296	14 144 723
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	631 200	631 200
Fond för yttre underhåll	698 436	670 944
Summa Bundet eget kapital	1 329 636	1 302 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 896 377	1 779 898
Årets resultat	337 180	143 971
Summa Fritt eget kapital	2 233 557	1 923 869

Summa Eget kapital	3 563 192	3 226 013
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 775 000	4 600 000
Summa Långfristiga skulder		6 775 000	4 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 622 500	6 040 000
Leverantörsskulder		50 243	56 114
Skatteskulder		2 809	1 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	220 552	220 772
Summa Kortfristiga skulder		3 896 104	6 318 711

Summa Skulder		10 671 104	10 918 711
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		14 234 296	14 144 723
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	517 195	326 488
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	242 172	242 172
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	242 172	242 172
Erhållen ränta	72 029	53 529
Erlagd ränta	-245 821	-229 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 574	392 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 829	-67 995
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 330	18 652
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-48 158	-49 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	537 416	343 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-61 875	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-242 500	-217 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 500	-217 500
Årets kassaflöde	233 041	126 057
Likvida medel vid årets början	2 570 778	2 444 722
Likvida medel vid årets slut	2 803 819	2 570 778



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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnaderna.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 282 656	1 257 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	161 763	184 509
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
	Övriga primära intäkter	5 897	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 479 116	1 470 909
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 479 116	1 470 909
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 475	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 475	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-98 087	-91 251
	Reparationer	-54 909	-85 270
	Planerat underhåll	-46 508	-193 399
	El	-3 075	-3 075
	Uppvärmning	-179 657	-154 086
	Vatten	-36 486	-50 997
	Sophämtning	-40 296	-37 313
	Fastighetsförsäkring	-39 096	-37 595
	Kabel-TV och bredband	-31 536	-30 014
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 379	-70 740
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-645 148	-791 876
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-179	-3 650
	Administrationskostnader	-5 818	-2 331
	Extern revision	-16 250	-14 250
	Konsultkostnader	-4 408	-47 354
	Föreningsverksamhet	-762	-244
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 218	-68 629
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 996	-32 786
	Sociala avgifter	-9 987	-7 859
	Övriga personalkostnader	-875	-1 100
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 858	-41 745

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 406 867	12 406 867
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 400	93 400
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 267	12 500 267
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 198 858	-956 687
	Årets avskrivningar	-242 172	-242 172
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 441 030	-1 198 858
	Utgående redovisat värde	11 059 237	11 301 409
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 848 000	3 848 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	16 448 000	16 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 339 000	11 339 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 339 000	11 339 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	61 875	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	61 875	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	603 819	1 370 778
	Övriga fordringar	7 931	7 751
	Summa Övriga fordringar	611 750	1 378 529
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 200 000	1 200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 200 000	1 200 000

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-01-30	2 325 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,8%	2027-10-30	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	2 150 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2025-12-01	1 147 500	42 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,27%	2025-10-30	2 275 000	0
			10 397 500	242 500
Långfristig del			6 775 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 422 500	
Kortfristig del			3 622 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			242 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			970 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,12%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-01-30	2 325 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,8%	2027-10-30	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,74%	2026-10-30	2 150 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,72%	2025-12-01	1 147 500	42 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,27%	2025-10-30	2 275 000	0
			10 397 500	242 500
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 422 500	
Kortfristig del			3 622 500	

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	93 553	108 971
	Upplupna räntekostnader	31 410	25 187
	Övriga upplupna kostnader	95 589	86 614
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	220 552	220 772

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2, org.nr. 769606-4588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA MERING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:41:23



MIKE SERMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 04:00:42



MARIE BOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:13:06



EVA ÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:32:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:26:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:27:55



HSB – där möjligheterna bor

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.