

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 4
Org nr: 719000-3504

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxelösundshus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-08-16.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-28.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 696 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 205 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gulsippan 1, Blåsippan 1 och Garaget 1 med tillhörande mark i Oxelösunds kommun. På fastigheterna 180 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	84
3 rum och kök	60
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	74
Antal p-platser	74



Total tomtarea	14 531 m ²
Total bostadsarea	11 488 m ²
Total lokalarea	1 534 m ²

Årets taxeringsvärde	87 605 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 015 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 338 tkr och planerat underhåll för 1 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 17 303 tkr avseende investeringar och underhåll för de närmaste 10 åren där periodiskt underhåll utgör 647 tkr/år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret därför gjorts med 647 tkr (56 kr/m²).



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2018/2019
Målning miljöhus	2019/2020
Markytor - Gårdsprojekt	2019/2020 & 2020/2021
Fasadtvätt	2020/2021
Underhåll föreningslokal	2021/2022
Ombyggnation av garage & parkeringsytor	2021/2022
Åtgärder efter Obligatorisk ventilationskontroll	2022/2023
Spolning brunnar, stamspolning & byte VVC-pump	2022/2023
Garage och p-platser	2022/2023
Åtgärder skyddsrum	2022/2023
Nya armaturer Bastulokal	2022/2023
Tvättstugeutrustning	2023/2024
Underhåll gemensamhetslokal & finska föreningen	2023/2024
Bastu & dusch	2023/2024
Avstängningsventiler kök	2023/2024
Underhåll av gästlägenhet	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Utbyte Fjärrvärmecentral	1 218
Utbyte Entrébelysning	59
Utbyte Ytterbelysning	48
Byte fönster	25



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristin Svanborg	Ordförande	2026
Annica Andersson	Sekreterare	2025
Mats Vilhelmsson	Vice ordförande	2025
Marita Norrsjö	Ledamot	2025
Auvo Kulppi	Ledamot	2026
Jenny Söderberg	Ledamot	2026
Christian Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Alakulju	Suppleant	2025
Nike Laitinen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Kristina Jensen	revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 208 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	10 079	9 703	9 559	8 827	9 567
Resultat efter finansiella poster	509	522	1 643	-336	2 729
Soliditet %	37	44	43	39	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	85	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	825	797	785	721	785
Energikostnad kr/kvm	177	184	174	166	149
Sparande kr/kvm	273	268	281	281	340
Skuldsättning kr/kvm	1 479	1 161	1 226	1 291	1 536
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 677	1 316	1 389	1 463	1 741
Räntekänslighet %	2,0	1,7	1,8	2,0	2,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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



Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 309	2 388 203	10 030 208	522 394
Disposition enl. årsstämmobeslut			522 394	-522 394
Reservering underhållsfond		647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 350 154	1 350 154	
Årets resultat				508 953
Vid årets slut	889 309	1 685 049	11 255 756	508 953

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 552 602
Årets resultat	508 953
Årets fondreservering enligt stadgarna	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 350 154
Summa	11 764 709

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	11 764 709

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 078 630	9 703 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 705	1 013 619
Summa rörelseintäkter		10 155 335	10 716 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 701 336	-6 623 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-837 372	-890 600
Personalkostnader	Not 6	-1 026 128	-844 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 696 058	-1 466 571
Summa rörelsekostnader		-9 260 893	-9 825 712
Rörelseresultat		894 442	891 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 038	4 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 527	-372 975
Summa finansiella poster		-385 489	-368 892
Resultat efter finansiella poster		508 953	522 394
Årets resultat		508 953	522 394



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 713 183	24 152 517
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 143 789	2 001 003
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	5 050 000	525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		32 906 972	26 678 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		32 936 472	26 708 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 959	25 385
Övriga fordringar		81 458	303 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	480 229	435 843
Summa kortfristiga fordringar		563 646	764 336
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 896 338	3 610 886
Summa kassa och bank		4 896 338	3 610 886
Summa omsättningstillgångar		5 459 984	4 375 222
Summa tillgångar		38 396 456	31 083 242



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 309	889 309
Fond för yttre underhåll		1 685 049	2 388 203
Summa bundet eget kapital		2 574 358	3 277 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 255 755	10 030 208
Årets resultat		508 953	522 394
Summa fritt eget kapital		11 764 709	10 552 602
Summa eget kapital		14 339 067	13 830 113
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 940 496	12 768 800
Summa långfristiga skulder		15 940 496	12 768 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 324 000	2 343 696
Leverantörsskulder		2 177 965	618 325
Skatteskulder		266 973	288 473
Övriga skulder	Not 13	130 134	211 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 217 822	1 022 279
Summa kortfristiga skulder		8 116 894	4 484 329
Summa eget kapital och skulder		38 396 456	31 083 242



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	894 442	891 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 696 058	1 466 571
	2 590 500	2 357 856
Erhållen ränta	4 038	4 083
Erlagd ränta	-362 898	-370 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 231 640	1 990 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	185 052	-243 159
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 641 270	566 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 057 961	2 314 266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 692 995	-532 950
Investeringar i inventarier	-1 706 514	-2 213 146
Investeringar i pågående byggnation	-4 525 000	-175 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 924 509	-2 921 564
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-848 000	-848 000
Upptagna lån	5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 152 000	-848 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 285 452	-1 455 298
Likvida medel vid årets början	3 610 886	5 066 185
Likvida medel vid årets slut	4 896 338	3 610 886
Kassa och Bank BR	4 896 338	3 610 886



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag. Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kortfristiga placeringar räknas som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid (antal år)
Ombyggnad föreningslokal	Linjär	20
Vattenfilter	Linjär	10
Miljöförbättringar	Linjär	20
Stambyte	Linjär	37,5
Säkerhetsdörrar	Linjär	37,5
Vitvaror	Linjär	25
Traktor	Linjär	15
Värmesystem i garage	Linjär	20
Miljöhus	Linjär	36
Ventilation	Linjär	15
Taksäkerhet	Linjär	20
Ombyggnad	Linjär	40
Snöfräs	Linjär	5
Motorvärmastolpar	Linjär	15
Asfaltering	Linjär	20
Gårdar	Linjär	20
Tvättmaskin	Linjär	5
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Bastu & dusch	Linjär	20
Möbler nya lokalen	Linjär	5
Avstängningsventiler	Linjär	10
Fiberanslutning	Linjär	15
Rumsgivare	Linjär	5
Fjärrvärmecentral	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 422 304	9 058 564
Hyror, lokaler	141 841	141 283
Hyror, garage	295 309	282 636
Hyror, p-platser	122 974	114 701
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 354	-12 679
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 071	-21 132
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 884	-7 599
Rabatter	-5 952	0
Kabel-tv-avgifter	58 410	97 200
Övriga lokalintäkter	4 370	7 840
Övriga ersättningar	75 657	42 563
Övriga sidointäkter	26	1
Summa nettoomsättning	10 078 630	9 703 378

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	9 655
Övriga rörelseintäkter	955	1 075
Försäkringsersättningar	75 750	1 002 889
Summa övriga rörelseintäkter	76 705	1 013 619

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 350 154	-1 347 023
Reparationer	-338 328	-1 159 611
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-278 250	-262 950
Försäkringspremier	-293 151	-254 636
Kabel- och digital-TV	-436 794	-433 465
Återbäring från Riksbyggen	2 200	600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 887
Serviceavtal	-70 190	-37 993
Obligatoriska besiktningar	-1 266	0
Bevakningskostnader	-11 700	-10 943
Snö- och halkbekämpning	-6 461	-1 707
Drift och förbrukning, övrigt	15 638	-4 234
Förbrukningsinventarier	-101 429	-235 021
Fordons- och maskinkostnader	-17 124	-26 998
Vatten	-633 874	-584 444
Fastighetsel	-295 155	-333 359
Uppvärmning	-1 371 591	-1 481 759
Sophantering och återvinning	-314 050	-278 675
Förvaltningsarvode drift	-199 658	-169 776
Summa driftskostnader	-5 701 336	-6 623 879



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-617 001	-594 922
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 253
IT-kostnader	-19 094	-19 612
Arvode, yrkesrevisorer	-18 688	-19 750
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-34 005	-27 394
Kreditupplysningar	-5 304	-83
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 181	-26 229
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-22 082	-11 330
Telefon och porto	-12 987	-17 144
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18 833	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-133 075
Medlems- och föreningsavgifter	-25 219	-17 200
Köpta tjänster	0	-14 020
Bankkostnader	-6 421	-6 588
Summa övriga externa kostnader	-837 372	-890 600

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda*	-508 292	-407 674
Uttagsskatt	-134 545	-132 679
Styrelsearvoden	-113 246	-103 834
Sammanträdesarvoden**	-42 240	-4 709
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-795	0
Pensionskostnader	-17 702	-18 978
Övriga personalkostnader	-6 345	-13 330
Sociala kostnader	-202 964	-163 457
Summa personalkostnader	-1 026 128	-844 662

*Ökningen mot f g år beror på att föreningens anställda blev sjukskriven.

**95 tkr för högt uppbokad reserv 2022/2023 ger att arvoden ser lägre ut än faktiskt utbetalade 2023/2024.

Not 7 skrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-23 785	-23 785
Avskrivning Markanläggningar	-66 167	-66 167
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 042 378	-1 020 440
Avskrivning Maskiner och inventarier	-496 842	-353 819
Avskrivning Installationer	-66 886	-2 361
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 696 058	-1 466 571



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

2025-06-30 2024-06-30

Vid årets början

Byggnader	8 709 316	8 709 316
Mark	423 081	423 081
Tillkommande utgifter	50 000 061	49 467 111
Markanläggning	2 945 110	2 945 110
	62 077 568	61 544 618

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	1 692 995	532 950
Markanläggning	0	0
	1 692 995	532 950

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

63 770 563 62 077 568

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 233 514	-8 209 729
Tillkommande utgifter	-27 799 747	-26 779 308
Markanläggningar	-1 891 789	-1 825 623
	-37 925 050	-36 814 659

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-23 785	-23 785
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 042 378	-1 020 440
Årets avskrivning markanläggningar	-66 167	-66 167
	-1 132 330	-1 110 392

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-39 057 381 -37 925 051

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	452 018	475 802
Mark	423 081	423 081
Tillkommande utgifter	22 850 930	22 200 314
Markanläggningar	987 154	1 053 320

Taxeringsvärden

Bostäder	85 400 000	79 600 000
Lokaler	2 205 000	2 415 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	87 605 000	82 015 000
varav mark	65 127 000	62 239 000
	22 478 000	19 776 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 044 787	831 641
Installationer	495 221	495 221
	3 540 008	1 326 862
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	2 213 146
Installationer	1 706 514	0
	1 706 514	2 213 146
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 246 523	3 540 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 067 388	-713 569
Installationer	-471 618	-469 257
	-1 539 006	-1 182 826
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-496 842	-353 819
Installationer	-66 886	-2 361
	-563 728	-356 180
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 564 230	-1 067 388
Installationer	-538 503	-471 618
	-2 102 734	-1 539 006
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 143 789	2 001 003
Varav		
Inventarier och verktyg	1 480 557	1 977 399
Installationer	1 663 232	23 603

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Aktivering	525 000	307 950
Årets anskaffning	-525 000	-307 950
	5 050 000	525 000
Summa pågående ny- och ombyggnation	5 050 000	525 000



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	154 872	138 279
Förutbetalda driftkostnader	3 023	2 828
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 809	142 520
Förutbetald renhållning	22 232	21 904
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 118	108 984
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	875	815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 520	20 337
Förutbetalda leasingavgifter	779	176
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	480 229	435 843

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	19 264 496	15 112 496
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-812 000	-648 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 512 000	-1 695 696
Långfristig skuld vid årets slut	15 940 496	12 768 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,28%	2027-01-30	1 695 696,00	0,00	200 000,00	1 495 696,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2027-04-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2026-01-30	500 000,00	0,00	80 000,00	420 000,00
SBAB	2,19%	2026-02-12	2 148 000,00	0,00	56 000,00	2 092 000,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2028-03-01	3 472 800,00	0,00	400 000,00	3 072 800,00
SBAB	1,61%	2029-12-06	4 648 000,00	0,00	56 000,00	4 592 000,00
SBAB	1,41%	2030-05-09	2 648 000,00	0,00	56 000,00	2 592 000,00
Summa			15 112 496,00	5 000 000,00	848 000,00	19 264 496,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 812 000 kr på långfristiga lån samt villkorsändra 2 lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 136 000 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 4 740 000 kr. Lån som omförhandlas kommer att sättas om då föreningens finansiering är långfristig.

Not 13 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	96 368	106 188
Skuld för moms	19 895	34 569
Skuld sociala avgifter och skatter	13 870	70 799
Summa övriga skulder	130 134	211 555

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	57 713	45 822
Upplupna sociala avgifter	52 390	5 000
Upplupna räntekostnader	34 596	7 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	850 000	0
Upplupna elkostnader	21 773	18 079
Upplupna vattenavgifter	55 603	51 042
Upplupna värmekostnader	69 263	69 165
Upplupna kostnader för renhållning	20 210	19 195
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	173 575	18 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 561	1 929
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	837 138	766 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 217 822	1 022 279

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	42 808 000	42 808 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser har identifierats.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte 2025-11-13

Oxelösund, datum enligt digital signering

Kristin Svanborg

Annica Andersson

Mats Vilhelmsson

Jenny Söderberg

Auvo Kulppi

Marita Norrsjö,

Christian Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Kristina Linde Jensen
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557562473538

Document

Brf Oxelösundshus 4 Årsredovisning 2024-2025
Main document
23 pages
Initiated on 2025-11-17 11:44:10 CET (+0100) by Christian Johansson (CJ1)
Finalised on 2025-11-18 17:56:27 CET (+0100)

Initiator

Christian Johansson (CJ1)
Riksbyggen
christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Kristin Svanborg (KS)
kristin.svanborg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID M KRISTIN KULPPI SVANBORG"
Signed 2025-11-17 12:02:18 CET (+0100)

Annica Andersson (AA)
annica.andersson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNICA ANDERSSON"
Signed 2025-11-17 12:32:26 CET (+0100)

Mats Vilhelmsson (MV)
matsv840rb@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS VILHELMSSON"
Signed 2025-11-17 11:50:59 CET (+0100)

Marita Norrsjö (MN)
maritanorrsjo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARITA NORRSJÖ"
Signed 2025-11-17 17:21:24 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557562473538

Auvo Kulppi (AK)
auvo.kulppi@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "AUVO KULPPI"
Signed 2025-11-17 12:07:15 CET (+0100)

Jenny Söderberg (JS)
soderbergjenny@live.com



The name returned by Swedish BankID was "JENNY SÖDERBERG"
Signed 2025-11-17 12:28:20 CET (+0100)

Christian Johansson (CJ2)
christian.johansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN CHRISTIAN TOBIAS JOHANSSON"
Signed 2025-11-17 11:45:21 CET (+0100)

Kristina Linde Jensen (KLJ)
kristinalindejensen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SVEA DAGNY KRISTINA LINDE JENSEN"
Signed 2025-11-18 10:06:26 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2025-11-18 17:56:27 CET (+0100)



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 4,
organisationsnummer 719000-3504.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen
Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.
Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från
ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.
Jag finner därför inte anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxelösund, datum enligt digital signering.

Kristina Linde Jensen
Föreningsrevisor

nt see the
d attachments
ch printed copy
ncealed
nent, including
or your
cument's



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 4
Org. nr. 719000–3504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562644661

Dokument

2506 RB Ox 4

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-18 17:55:26 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-18 17:55:55 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-11-18 17:55:55 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Oxelösundshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oxelösundshus 4 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

