

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Oxelösundshus nr 1  
Org nr: 719000–3520

2024-07-01 – 2025-06-30





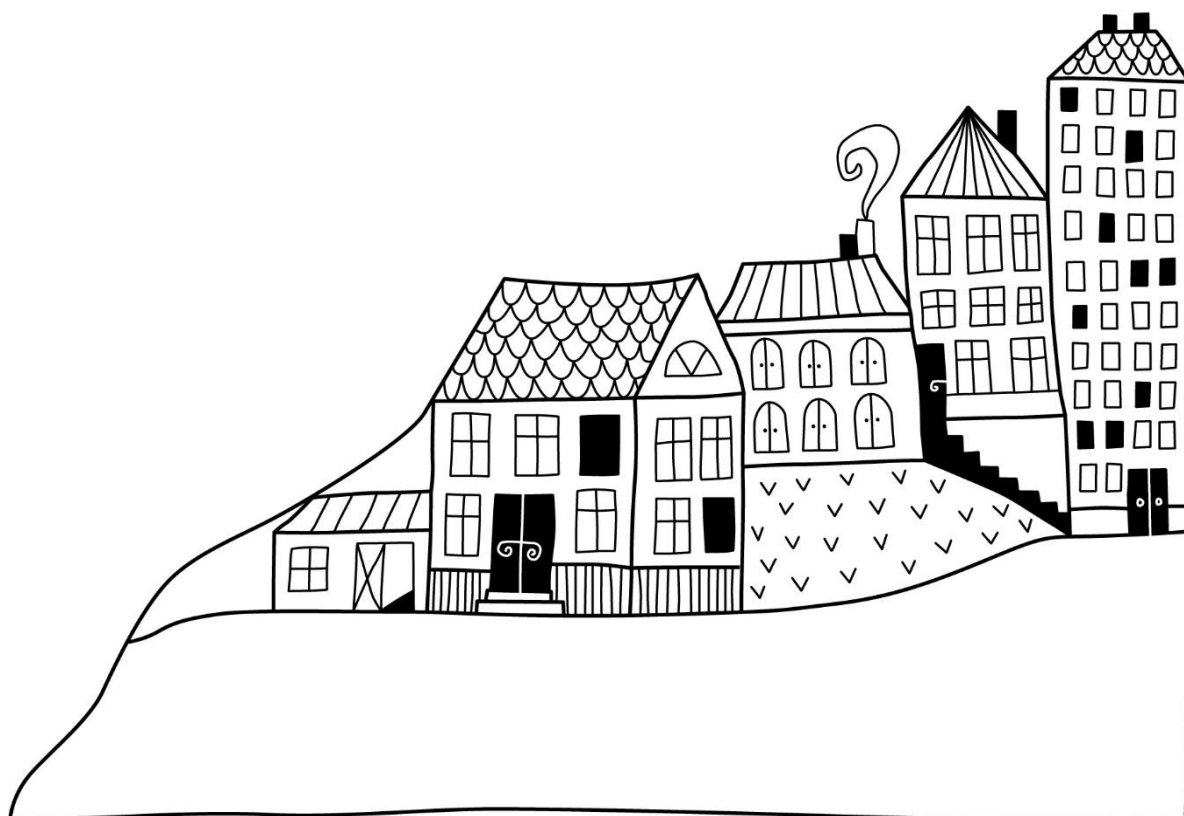
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-13. Nya stadgar registrerades 2025-03-17. Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björken 1 i Oxelösunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 27 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Folkegatan 25 A-C i Oxelösund.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	21
3 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	2
Antal p-platser	11

Total tomtarea	1 275 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 441 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	164 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	10 536 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 994 000 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 138 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 620 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 562 tkr (350 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 361 tkr (225 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Dränering	2019
Renvoering gemensamhetsutrymmen	2019-2020
Ny garageport	2021
Balkongunderhåll	2022
Byte styr o reglercentral/Byte VVC-pump	2022
Ny armature	2022
Stamspolning plus filming	2022
Stamspolning återstående lägenheter	2023
Påfyllning grus	2024
<b>Planerat framtida underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Betongpannor översyn	2025
Tvättmaskin byte	2026
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar	2029
Gemensamma utrymmen	2030



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ronny Berlin	Ordförande	2025
Lars Wärn	Vice ordförande	2026
Magnus Elvung	Ledamot	2026
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Eriksson	Suppleant	2025
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Daniel Öhnell	Auktoriserad revisorssuppleant	2025

### Valberedning

Styrelsen

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett vattenläckage som har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-12-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m<sup>2</sup>/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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 321	1 285	1 309	1 264	1 269
Resultat efter finansiella poster	-72	-119	-77	-177	42
Soliditet %	10	12	13	14	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	90	86	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	895	866	875	855	857
Energikostnad kr/kvm	256	241	255	229	199
Sparande kr/kvm	92	50	110	200	135
Skuldsättning kr/kvm	1 593	1 629	2 002	2 043	2 084
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 774	1 814	2 230	2 276	2 322
Räntekänslighet %	2,0	2,1	2,5	2,7	2,7

### 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.

### Förklaring till förlust

Föreningen gör en förlust vilket förklaras av högre reparationskostnader, mycket till följd av vattenläckan. En del av kostnaden täcks av ersättning. Föreningen har lägre avgiftsintäkter, en del är orsakad av att en retroaktiv avgiftsjustering blev felregistrerad som sänkning istället för höjning. Budgeten för 2024-25 fastslog en avgiftshöjning fr.o.m. 2024-07-01, men höjningen slog igenom 2024-12-01.

Efter att ha antagit budgeten för 2025-26, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4 procent fr.o.m. 2025-07-01.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 795	1 581 867	-1 101 199	-119 405
Disposition enl. årsstämmobeslut			-119 405	119 405
Reservering underhållsfond		361 000	-361 000	
Årets resultat				-71 695
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 795</b>	<b>1 942 867</b>	<b>-1 581 604</b>	<b>-71 695</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 220 604
Årets resultat	-71 695
Årets fondreservering enligt stadgarna	-361 000
<b>Summa</b>	<b>-1 653 299</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 653 299**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 320 789	1 284 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 114	1 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 362 903</b>	<b>1 286 161</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-776 304	-791 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 108	-312 000
Personalkostnader	Not 6	-33 632	-50 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-153 767	-153 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 337 811</b>	<b>-1 307 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 092</b>	<b>-21 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 676	437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 463	-98 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 787</b>	<b>-98 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-71 695</b>	<b>-119 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 695</b>	<b>-119 405</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 147 995	2 261 593
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	75 675	115 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 223 670</b>	<b>2 377 438</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 226 670</b>	<b>2 380 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 426	48 823
Skattefordringar		6 072	8 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 080	108 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 578</b>	<b>165 990</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	842 807	830 802
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>842 807</b>	<b>830 802</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>969 384</b>	<b>996 791</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 196 055</b>	<b>3 377 229</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		39 795	39 795
Fond för yttre underhåll		1 942 867	1 581 867
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>1 982 662</strong>	<strong>1 621 662</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-1 581 604	-1 101 199
Årets resultat		-71 695	-119 405
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-1 653 299</strong>	<strong>-1 220 604</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>329 363</strong>	<strong>401 059</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 498 457	2 054 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>2 498 457</strong>	<strong>2 054 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	57 724	559 905
Leverantörsskulder		78 324	94 919
Övriga skulder		2 517	68 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	229 669	198 607
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>368 234</strong>	<strong>922 170</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>3 196 055</strong>	<strong>3 377 229</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	25 092	-21 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 767	153 767
	<strong>178 859</strong>	<strong>132 367</strong>
Erhållen ränta	2 676	1 498
Erlagd ränta	-98 834	-99 923
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>82 701</strong>	<strong>33 942</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 412	-85 499
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-52 384	73 292
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>69 729</strong>	<strong>21 734</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-57 724	-599 796
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-57 724</strong>	<strong>-599 796</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	12 005	-578 062
Likvida medel vid årets början	830 802	1 408 863
Likvida medel vid årets slut	842 807	830 802
Kassa och Bank BR	842 807	830 802



# 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.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte+badrumsrenovering	Linjär	40
Installationer - el	Linjär	20
Inventarier, bastu	Linjär	10
Fasadrenovering	Linjär	20
Fönsterrenovering	Linjär	10
Takförbättringar	Linjär	20
Kabel-TV	Linjär	5
Hygroterk och takfläkt	Linjär	5

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	1 262 739	1 209 949
Hyror, bostäder	900	900
Hyror, lokaler	36 792	36 792
Hyror, garage	9 696	9 696
Hyror, p-platser	14 652	14 652
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 708	-33 708
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 332	-1 332
Elavgifter	26 949	38 208
Övriga ersättningar	4 101	9 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 320 789</b>	<b>1 284 901</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 260
Försäkringsersättningar	40 794	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 114</b>	<b>1 260</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-45 565
Reparationer*	-137 906	-124 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 260	-31 760
Försäkringspremier	-40 385	-35 094
Kabel- och digital-TV	-50 564	-53 078
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 406	-2 983
Obligatoriska besiktningar	-3 375	0
Snö- och halkbekämpning	-47 951	-63 596
Förbrukningsinventarier	-3 574	-1 776
Vatten	-92 433	-83 430
Fastighetsel	-105 128	-98 825
Uppvärmning	-212 619	-203 936
Sophantering och återvinning	-45 044	-42 431
Förvaltningsarvode utemiljö	-3 759	-4 271
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-776 304</b>	<b>-791 011</b>

\* 106 tkr av reparationskostnaderna avser försäkringsskador.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode	-314 726	-266 029
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-12 600
Övriga förvaltningskostnader	-30 685	-9 268
Inkasso- och kreditupplysningar	-1 709	-159
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 956	-14 612
Representation	-500	-500
Kontorsmateriel	-4 031	-745
Medlems- och föreningsavgifter	-2 430	-2 430
Köpta tjänster	0	-2 081
Bankkostnader	-3 572	-3 577
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-374 108</b>	<b>-312 000</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden*	24 997	-38 100
Övriga ersättningar	0	-540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	0
Sociala kostnader	-6 135	-12 142
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-16 362</b>	<b>-50 782</b>

\* 25 Tkr arvode avseende 2024/2025 kommer att utbetalas under kommande räkenskapsår

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

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-113 598	-113 598
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 945	-5 945
Avskrivning Installationer	-34 224	-34 224
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-153 767</b>	<b>-153 767</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	729 431	729 431
Mark	160 879	160 879
Tillkommande utgifter	5 948 884	5 948 884
	<b>6 839 194</b>	<b>6 839 194</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 839 194</b>	<b>6 839 194</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-729 431	-729 431
Tillkommande utgifter	-3 848 170	-3 734 572
	<b>-4 577 601</b>	<b>-4 464 003</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-113 598	-113 598
	<b>-113 598</b>	<b>-113 598</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 691 199</b>	<b>-4 577 601</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 147 995</b>	<b>2 261 593</b>
<b>Varav</b>		
Mark	160 879	160 879
Tillkommande utgifter	1 987 116	2 100 714
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	10 300 000	9 740 000
Lokaler	236 000	254 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 536 000</b>	<b>9 994 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>7 729 000</i>	<i>7 537 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 807 000</i>	<i>2 457 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	49 609	49 609
Installationer	833 206	833 206
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>882 815</b>	<b>882 815</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-38 709	-32 764
Installationer	-728 260	-694 036
	<b>-766 970</b>	<b>-726 800</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-5 945	-5 945
Installationer	-34 224	-34 224
	<b>-40 169</b>	<b>-40 169</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-44 655	-38 709
Installationer	-762 485	-728 260
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-807 139</b>	<b>-766 970</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>75 675</b>	<b>115 845</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 954	10 900
Installationer	70 721	104 945

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	21 336	19 049
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 234	77 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 510	12 614
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 080</b>	<b>108 793</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Swedbank	842 807	830 802
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>842 807</b>	<b>830 802</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	2 556 181	2 613 905
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 724	-559 905
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 498 457</b>	<b>2 054 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-10-30	2 106 000,00	0,00	52 000,00	2 054 000,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2028-01-30	507 905,00	0,00	5 724,00	502 181,00
<b>Summa</b>			<b>2 613 905,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 724,00</b>	<b>2 556 181,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 57 724 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden omsätts 496 457 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Inga lån förfaller mer än 5 år efter balansdagen

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 291	11 971
Upplupna räntekostnader	8 663	8 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 826
Upplupna elkostnader	6 563	6 976
Upplupna vattenavgifter	8 019	7 279
Upplupna värmekostnader	10 542	9 225
Upplupna kostnader för renhållning	3 798	3 608
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	55 321	38 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 473	91 089
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>229 669</b>	<b>198 607</b>

## Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	4 265 000	4 265 000

## Not eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 28/10 2025

---

Oxelösund, datum enligt digital signering

---

Ronny Berlin

---

Lars Bertil Wärm

---

Magnus Elvung

---

Magnus Tholander

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Document ID 09222115557561354760

## Document

**233541 Årsredovisning 2025-06-30**

Main document

21 pages

Initiated on 2025-11-03 10:59:40 CET (+0100) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-11-13 10:20:48 CET (+0100)

## Initiator

**Thomas Hallgren Böhlmark (THB)**

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

## Signatories

**Ronny Berlin (RB)**

ronny30352@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ronny Bernhard Berlin"

Signed 2025-11-06 16:46:32 CET (+0100)

**Lars Wörn (LW)**

larswarn1947@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS WÄRN"

Signed 2025-11-12 16:39:52 CET (+0100)

**Magnus Elvung (ME)**

magnuzelw@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARL JOHAN MAGNUS ELVUNG"

Signed 2025-11-03 14:46:14 CET (+0100)

**Magnus Tholander (MT)**

magnus.tholander@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Magnus Sune Gustav Tholander"

Signed 2025-11-03 16:36:19 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557561354760

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2025-11-13 10:20:48 CET (+0100)

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





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 1  
Org. nr. 719000–3520

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 09222115557562200323

## Dokument

**2506 RB Ox1**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-13 10:19:41 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-13 10:20:20 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 2025-11-13 10:20:20 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 innehåsa 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, fastighetservice 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Oxelösundshus nr 1 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](http://www.riksbyggen.se)

