

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ösmohus nr 1
Org nr: 716419-4636



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 får
härmed avge 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 1985-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2025.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K2-regelverket).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 736% till 598%.

I resultatet ingår avskrivningar med 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 980 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Håven 1 i Nynäshamns kommun. På fastigheten finns 8 tvåvåningsbyggnader och 11 parhus på 1 1/2 våning med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Nermans Väg 1-67, 2-54 i Ösmo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
0	12	20	28	60

Dessutom tillkommer

Carportplatser	P-plats med motorvärmare	P-plats utan motorvärmare	Gästplatser
34	24	8	8

Total tomtarea 18 852 m²

Total bostadsarea 5 267 m²

Årets taxeringsvärde 65 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

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 529 tkr och planerat underhåll för 101 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Investeringar: Under året har föreningen investerat i ett system för IMD (Individuell Mätning och Debitering).

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 134 tkr per år. För de närmaste 30 åren beräknas underhållskostnaden uppgå till totalt 32 245 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 075 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 979 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2018/2019	
Fasadmålning	2019/2020	
Målningsarbeten	2020/2021	
Obligatorisk ventilationskontroll	2020/2021	
Byte armaturer i carportar	2020/2021	
Åtgärder efter OVK	2021/2022	
Uppgradering passersystem	2021/2022	
Byte av värmepumpsanläggning	2022/2023	
Byte altandörrar	2022/2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i tkr)
Spolning, dagvattenbrunnar	21
Rensning av fläktar och kanalsystem	52
Demontering av lekplats	28



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Vingmyr	Ordförande	2026
Ulf Andersson	Vice Ordförande	2026
Åse Lundblad	Sekreterare	2026
Bo Nyqvist	Ledamot	2025
Ian Lundblad	Ledamot	2025
Martin Engström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lundblad	Suppleant	2025
Johanna Shanahan	Suppleant	2026
Angélique Vingmyr	Suppleant	2026
Janica Åkerbäck	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Anders Claesson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Börjesson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Nilsson	Sammankallande	2025
Madeleine Beijer		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ställning eller resultat. Verksamheten har bedrivits enligt plan och utan större avvikelser från tidigare år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 886 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.

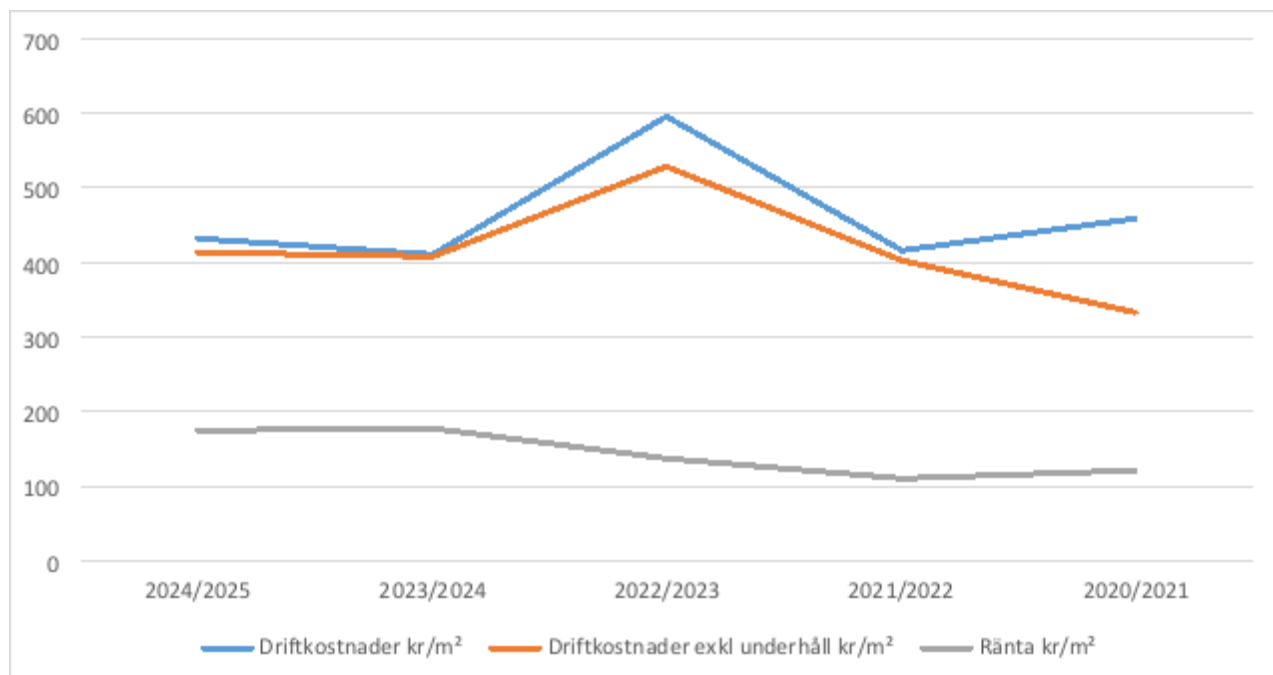
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 561	5 427	5 112	4 967	4 965
Rörelsens intäkter	5 923	5 887	5 356	5 209	5 199
Resultat efter finansiella poster*	1 157	1 568	364	1 298	1 035
Resultat exkl avskrivningar	1 980	2 236	1 033	1 967	1 705
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 001	1 257	81	767	505
Balansomslutning	47 972	48 972	49 454	47 972	47 170
Årets kassaflöde	-531	-2 228	685	1 528	1 178
Soliditet %*	23	20	17	17	14
Likviditet %	36	200	288	33	414
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 003	978	935	908	907
Driftkostnader kr/kvm	432	409	596	416	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	413	405	528	402	332
Energikostnad kr/kvm*	201	224	298	245	180
Underhållsfond kr/kvm	777	611	429	316	102
Reservering till underhållsfond kr/kvm	186	186	181	228	228
Sparande kr/kvm*	395	430	264	387	450
Ränta kr/kvm	173	178	136	109	120
Skuldsättning kr/kvm*	6 838	7 267	7 371	7 466	7 560
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 838	7 267	7 371	7 466	7 560
Räntekänslighet %*	6,8	7,4	7,9	8,2	8,3

* obligatoriska nyckeltal



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 351 999	3 215 856	-4 287 072	1 568 050
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 568 050	-1 568 050
Reservering underhållsfond		979 000	-979 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-100 800	100 800	
Årets resultat				1 157 245
Vid årets slut	9 351 999	4 094 056	-3 597 222	1 157 245

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 719 022
Årets resultat	1 157 245
Årets fondreservering enligt stadgarna	-979 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 800
Summa	-2 439 977

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 439 977
--	--------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 157 245
Ianspråkstagande av underhållsfond	100 800
Avsättning till underhållsfond	-979 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	279 045

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	5 561 201	5 427 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 688	459 842
Summa rörelseintäkter		5 922 889	5 887 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 275 021	-2 160 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-628 390	-551 720
Personalkostnader	Not 6	-220 156	-184 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-823 083	-667 759
Summa rörelsekostnader		-3 946 650	-3 564 037
Rörelseresultat		1 976 239	2 323 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 418	181 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 412	-936 363
Summa finansiella poster		-818 994	-755 082
Resultat efter finansiella poster		1 157 245	1 568 050
Årets resultat		1 157 245	1 568 050



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 409 193	38 981 633
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 839 237	3 735 173
Summa materiella anläggningstillgångar		42 248 430	42 716 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		42 278 430	42 746 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 408	39 612
Övriga fordringar	Not 11	5 487	1 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	223 538	235 200
Summa kortfristiga fordringar		275 433	276 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 418 609	5 949 258
Summa kassa och bank		5 418 609	5 949 258
Summa omsättningstillgångar		5 694 042	6 225 498
Summa tillgångar		47 972 472	48 972 305



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 351 999	9 351 999
Fond för yttre underhåll		4 094 056	3 215 856
Summa bundet eget kapital		13 446 055	12 567 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 597 222	-4 287 072
Årets resultat		1 157 245	1 568 050
Summa fritt eget kapital		-2 439 977	-2 719 022
Summa eget kapital		11 006 078	9 848 833
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 335 514	36 014 058
Summa långfristiga skulder		21 335 514	36 014 058
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 678 544	2 263 781
Leverantörsskulder		76 466	166 003
Skatteskulder		13 190	9 536
Övriga skulder	Not 15	1 343	75 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	861 337	594 641
Summa kortfristiga skulder		15 630 880	3 109 414
Summa eget kapital och skulder		47 972 472	48 972 305



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 976 239	2 323 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	823 083	667 759
	2 799 322	2 990 891
Erhållen ränta	145 060	153 855
Erlagd ränta	-913 605	-933 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 030 777	2 210 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-45 805	-91 649
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	102 866	-1 509 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 087 838	609 767
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-354 706	-3 686 605
Investeringar i pågående byggnation	0	1 391 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-354 706	-2 294 830
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 263 781	-543 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 263 781	-543 036
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-530 649	-2 228 099
Likvida medel vid årets början	5 949 258	8 177 356
Likvida medel vid årets slut	5 418 609	5 949 258
Kassa och Bank BR	5 418 609	5 949 258



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	102
Fiberinstallation	Linjär	10
Hybridsolpaneler	Linjär	20
IMD-system	Linjär	15
Bergvärme	Linjär	Fullt avskrivet
Boknings- och passersystem	Linjär	Fullt avskrivet

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	4 665 585	4 573 443
Hyror, p-platser	283 050	280 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 350	-4 200
Bränsleavgifter, bostäder	441 000	441 000
Vattenavgifter	175 916	136 884
Summa nettoomsättning	5 561 201	5 427 327

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga avgifter	237 600	205 920
Övriga ersättningar	4 086	8 690
Försäkringsersättningar	108 254	0
Erhållna statliga bidrag	0	194 007
Övriga rörelseintäkter	11 748	51 225
Summa övriga rörelseintäkter	361 688	459 842

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-100 800	-21 918
Reparationer	-528 970	-342 528
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 440	-97 800
Försäkringspremier	-133 827	-116 406
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 954
Serviceavtal	-29 797	-29 852
Obligatoriska besiktningar	-8 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 320
Snö- och halkbekämpning	-82 617	-176 434
Förbrukningsinventarier	-14 050	-19 540
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 118
Vatten	-427 667	-398 120
Fastighetsel	-630 156	-790 280
Sophantering och återvinning	-137 866	-113 914
Förvaltningsarvode drift	-79 132	-47 873
Summa driftskostnader	-2 275 021	-2 160 557



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-335 594	-316 254
Lokalkostnader	0	-1 950
IT-kostnader	-18 219	-14 741
Arvode, yrkesrevisorer	-25 769	-25 856
Övriga försäljningskostnader	0	-675
Övriga förvaltningskostnader	-102 670	-149 455
Kreditupplysningar	-750	-3 382
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 886	-8 688
Kontorsmateriel	-5 929	-9 981
Telefon och porto	-2 060	-3 622
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	0
IT-tjänster	-3 030	0
Konsultarvoden	-120 050	0
Bankkostnader	-3 312	-3 341
Övriga externa kostnader	-1 121	-13 774
Summa övriga externa kostnader	-628 390	-551 720

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-100 750	-95 250
Sammanträdesarvoden	-45 045	-17 380
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 393	-29 269
Övriga kostnadsersättningar	-4 440	-5 050
Sociala kostnader	-45 528	-37 052
Summa personalkostnader	-220 156	-184 001

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-572 441	-572 441
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-18 750
Avskrivning Installationer	-250 642	-76 569
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-823 083	-667 759

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 692 864	68 692 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 692 864	68 692 864
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 711 231	-29 138 790
	-29 711 231	-29 138 790
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-572 441	-572 441
	-572 441	-572 441
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 283 672	-29 711 231
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 409 193	38 981 633
Varav		
Byggnader	38 409 193	38 981 633
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 400 000	61 400 000
Totalt taxeringsvärde	65 400 000	61 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	15 393	15 393
Inventarier och verktyg	93 750	93 750
Installationer	4 734 878	1 048 273
	4 844 021	1 157 416
Årets anskaffningar		
Installationer	354 706	3 686 605
	354 706	3 686 605
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 198 727	4 844 021
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Inventarier och verktyg	-93 750	-93 750
Installationer	-999 705	-923 136
	-1 108 848	-1 032 279
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-18 750
Installationer	-250 642	-76 569
	-250 642	-95 319
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Inventarier och verktyg	-93 750	-93 750
Installationer	-1 250 347	-999 705
	-1 359 490	-1 108 848
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 359 490	-1 108 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 839 237	3 735 173
Varav		
Installationer	3 839 237	3 735 173

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 457	1 428
Momsfordran	4 030	0
Summa övriga fordringar	5 487	1 428



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	37 538	88 180
Förutbetalda försäkringspremier	70 702	63 126
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 044	80 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 254	3 325
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 538	235 200

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 053 078	3 908 018
Transaktionskonto	1 365 531	2 041 240
Summa kassa och bank	5 418 609	5 949 258

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	36 014 058	38 277 839
Nästa års villkorsändring av skulder till kreditinstitut	-14 678 544	-2 263 781
Långfristig skuld vid årets slut	21 335 514	36 014 058

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,81%	2024-08-09	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	263 781,00	0,00	263 781,00	0,00
SBAB	1,07%	2026-01-12	14 678 544,00	0,00	0,00	14 678 544,00
SBAB	3,41%	2027-11-12	14 835 514,00	0,00	0,00	14 835 514,00
SBAB	3,81%	2028-05-19	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			38 277 839,00	0,00	2 263 781,00	36 014 058,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 14 678 544 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Momsskuld	0	4 700
Skuld sociala avgifter och skatter	1 343	70 753
Summa övriga skulder	1 343	75 453

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	41 123	0
Upplupna räntekostnader	67 452	67 645
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 157	0
Upplupna elkostnader	27 655	15 851
Upplupna kostnader för renhållning	0	29 205
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 106
Upplupna styrelsearvoden	146 630	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 535	155
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 785	456 679
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	861 337	594 641

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	57 478 000	57 478 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat rikta skadeståndsanspråk avseende kostnader för självrisk.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Vingmyr,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åse Lundblad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ian Lundblad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Nyqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Engström,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Anders Claesson
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ösmohus 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562897842

Dokument

231161 Ösmohus nr 1 - Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-11-21 11:11:33 CET (+0100) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2025-11-24 08:39:50 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Vingmyr (HV)
henrik@wingmyr.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK VINGMYR"
Signerade 2025-11-21 11:34:08 CET (+0100)

Åse Lundblad (ÅL)
sekreterare@osmohus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse Jenny Elisabet Lundblad"
Signerade 2025-11-21 15:26:01 CET (+0100)

Ulf Andersson (UA)
ulf.andersson32@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ANDERSSON"
Signerade 2025-11-21 11:14:32 CET (+0100)

Ian Lundblad (IL)
parkering@osmohus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ian Urban Bertil Lundblad"
Signerade 2025-11-21 15:28:31 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562897842

Bo Nyqvist (BN)
bossenyq802@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Erik Nyqvist"
Signerade 2025-11-21 11:16:15 CET (+0100)

Anders Claesson (AC)
foreningsrevisor@osmohus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS CLAESSON"
Signerade 2025-11-22 15:16:27 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-11-24 08:39:50 CET (+0100)

Martin Engström (ME)
martin.engstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Curt Martin Engström"
Signerade 2025-11-21 14:09:14 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1, org.nr 716419-4636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa ansvar* samt *medrevisorers ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Anders Claesson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562900034

Dokument

Rev.ber. RB Brf Ösmohus nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-21 11:13:34 CET (+0100) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2025-11-24 08:41:13 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-11-24 08:41:13 CET (+0100)

Anders Claesson (AC)
foreningsrevisor@osmohus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS CLAESSION"
Signerade 2025-11-22 15:14:34 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>

