



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Oxeln i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 2	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
41	p-platser	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 594
Totalt 106 objekt		3 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 14 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Andersson	Ordförande	2024-04-23	2025-03-13
Sajed Moukdad	Ordförande	2025-03-13	
Sajed Moukdad	Ledamot	2024-04-23	
Luigi Karl Valente	Ledamot	2014-02-20	
Sara Tholén	Ledamot	2025-03-13	
Nuray Tamara Güner	Ledamot	2013-02-22	
Niclas Ellberg	Ledamot	2016-06-20	
Tinnie Hellqvist	Ledamot	2022-03-17	2025-03-13
Bill Wyke	Ledamot	2025-03-13	
Belma Dzocaj	Ledamot	2025-03-13	
Åsa Björk	Suppleant	2024-04-23	2025-03-13
Emeli Isaza Gonzalez	Suppleant	2024-04-23	2025-03-13
Mohammad Samraoui	Suppleant	2025-03-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sajed Moukdad.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Luigi Karl Valente, Nuray Tamara Güner, Bill Wyke och Sajed Moukdad.

Revisorer har varit: Hans Thilderkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Liliana Maria Andersen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Årets händelser

Under året har förrummet till gymmet färdigställts, möblerats och tagits i drift. Rummet kan nu används för övernattnig, och boende har fått information om hur det kan bokas.

Styrelsen har även genomfört en omfattande renovering av samtliga trapphus. Arbetet har innefattat lagning av sprickor, målning av väggar samt renovering och målning av både metallräcken och träräcken.

Vid årsstämman fick styrelsen godkänt att fatta beslut kring försäljning av föreningens torkvindar (tomma ytor på vinden).

Styrelsen har beslutat att genomföra en försäljning och undersöker för närvarande vad som är ett rimligt pris för dessa ytor.

Kommande händelser

Styrelsen arbetar vidare med försäljningen av torkvindarna och kommer under året att utreda marknadsvärde samt villkor för en försäljning.

Föreningen för just nu dialog med entreprenör gällande byte av samtliga elmätare. När en plan för genomförandet är fastställd kommer alla boende att informeras.

Under det kommande året planeras även underhållsarbete av fasaden. Putslagret längst ner på husets fasad, har börjat falla sönder och kommer därför att åtgärdas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025 Trapphusrenovering
2023 Byte av passage och bokningssystem
2023 Bygga av förrum till gym med övernattningsmöjlighet
2022 Grind vid A-och H-porten reparerad, öppnas nu för hand.
2022 Utbyte av värmeställdon till värmepump och ny cirkulationspump.
2022 Nytt brandskydd installerat i hela huset inkl källare och vind.
2021 Elektrisk cykelpump installerad på miljöhuset.
2021 Ny torktumlare till tvättstuga 1.
2019/2020 Fasadrenovering påbörjad och lagningar utförts.
2019 Godkänd OVK-besiktning genomfördes.
2018 Samtliga trädgårdsmöbler byttes till tryckimpregnerat trä.
2017/2018 Besiktning, lagning och målning av balkonger, samt renovering av sockel och källartrappor.
2013 Godkänd OVK-besiktning genomfördes.
2012 Gemensamt bredband installerades.
2010 Vatten- och avloppsstammar till kök och badrum byttes. Alla badrum i föreningen renoverades. Radiatorer byttes i samtliga lägenheter.
2008 Fasaden tvättades. Gården gjordes om och planteringar sattes.
2005 Fjärrvärmecentral byttes.
2003 Fasaden fogades delvis om.
2002 Säkerhetsdörrar installerades.
1998/1999 Tvättstugan renoverades, maskinerna byttes ut samt ny torkanläggning installerades.
1990-tal Samtliga fönster byttes.

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

Byte av elmätare.
Lagning av puts runt husets fasad.
Solcellsinstallation på innertaken för föreningens gemensamma elförbrukning.
Friköp av tomrätt från Malmö stad.
Uppdatering av gymutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	387	280	313	237	363
Skuldsättning, kr/kvm	2 945	3 181	3 414	3 942	4 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 945	3 181	3 414	3 942	4 164
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	317	313	276	258	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 121	1 056	973	953	942
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	93	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 173	1 115	1 079	1 025	1 004
Nettoomsättning, tkr	4 217	3 972	3 876	3 682	3 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	700	350	472	154	582
Soliditet, %	42	38	36	31	27

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 682	0	0	84 682
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 852 910	0	86 000	3 938 910
S:a bundet eget kapital, kr	3 937 592	0	86 000	4 023 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 199 320	349 698	-86 000	3 463 019
Årets resultat, kr	349 698	-349 698	699 779	699 779
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 549 018	0	613 779	4 162 798
S:a eget kapital, kr	7 486 610	0	699 779	8 186 390

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 549 019
Årets resultat, kr	699 779
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 162 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 162 798

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

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 216 740	4 004 459
Övriga intäkter	Not 3	600	1 577
Summa Rörelseintäkter		4 217 340	4 006 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 198 094	-2 256 857
Övriga kostnader	Not 5	-103 896	-256 884
Personalkostnader	Not 6	-173 005	-147 154
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-692 606	-665 647
Summa Rörelsekostnader		-3 167 601	-3 326 543
Rörelseresultat		1 049 738	679 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 093	33 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 052	-363 029
Summa Finansiella poster		-349 959	-329 795
Resultat efter finansiella poster		699 779	349 698
Resultat före skatt		699 779	349 698
Årets resultat		699 779	349 698

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	16 900 236	16 960 967
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 900 236	16 960 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		16 901 736	16 962 467

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 052 885	1 615 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 793	121 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 173 678	1 737 303
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	810 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	810 000
Summa Omsättningstillgångar		2 673 678	2 547 303
Summa Tillgångar		19 575 415	19 509 770



BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	84 682	84 682
Fond för yttre underhåll		3 938 910	3 852 910
Summa Bundet eget kapital		4 023 592	3 937 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 463 019	3 199 320
Årets resultat		699 779	349 698
Summa Fritt eget kapital		4 162 798	3 549 019

Summa Eget kapital		8 186 390	7 486 611
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 622 891	8 284 207
Summa Långfristiga skulder		5 622 891	8 284 207

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 959 816	3 149 016
Leverantörsskulder		185 434	69 956
Skatteskulder		14 070	10 171
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	38 495	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	568 319	509 090
Summa Kortfristiga skulder		5 766 134	3 738 952

Summa Skulder		11 389 025	12 023 159
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 575 415	19 509 770
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 049 738	679 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	692 606	665 647
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	692 606	665 647
Erhållen ränta	29 477	43 851
Erlagd ränta	-375 312	-351 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 396 509	1 037 432
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 173	-2 746
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	212 641	-72 104
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	211 468	-74 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 607 978	962 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-631 875	-750 544
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-631 875	-750 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-850 516	-837 279
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 516	-837 279
Årets kassaflöde	125 586	-625 242
Likvida medel vid årets början	2 304 017	2 929 259
Likvida medel vid årets slut	2 429 603	2 304 017

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 015 069 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 804 440	3 579 386
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 796	125 639
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	88 500	88 500
	Hyror lokaler	6 600	6 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 437	188 254
	Övriga primära intäkter	37 749	32 793
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 247 522	4 020 622
	Hyresbortfall	-30 782	-16 163
	<i>Summa</i>	-30 782	-16 163
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 216 740	4 004 459

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel TV och el debiteras efter förbrukning.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	600	1 577
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	600	1 577

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-266 090	-284 100
	Snö och halk-bekämpning	0	-11 365
	Reparationer	-94 305	-125 808
	El	-287 636	-294 320
	Uppvärmning	-634 452	-622 491
	Vatten	-218 697	-207 443
	Sophämtning	-33 403	-57 545
	Fastighetsförsäkring	-44 636	-41 819
	Kabel-TV och bredband	-112 669	-110 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 336	-104 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 673	-140 190
	Tomträttsavgäld	-237 204	-237 204
	Övriga driftkostnader	-9 995	-20 066
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 198 094	-2 256 857

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2029-01-01.

Not 5	Övriga kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 098	-518
	Administrationskostnader	-28 089	-32 988
	Extern revision	-19 332	-13 106
	Konsultkostnader	-2 474	-181 774
	Medlemsavgifter	-35 967	-17 983
	Föreningsverksamhet	0	-460
	Övriga förvaltningskostnader	-8 936	-10 055
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-103 896	-256 884
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 628	-106 572
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 500	-2 400
	Sociala avgifter	-40 878	-35 182
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 005	-147 154
Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 755 223	25 558 381
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 979 877	2 979 877
	Årets investeringar trapphusrenovering/lgh, passagesystem	631 875	1 196 842
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 366 975	29 735 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 774 133	-12 108 485
	Årets avskrivningar	-692 606	-665 647
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 466 739	-12 774 133
	<i>Byggnader</i>	16 900 236	16 960 967
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 200 000	45 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 926 000	22 926 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 926 000	22 926 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	446 298
	Årets investeringar trapphusrenovering/lgh, passagesystem	631 875	750 544
	Omklassificering till byggnad	-631 875	-1 196 842
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	929 603	1 494 017
	Övriga fordringar	123 282	121 676
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 052 885	1 615 693
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 247	7 631
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 546	113 919
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	120 793	121 550
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	810 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	810 000
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 938 910	3 852 910
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 938 910	3 852 910

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,26%	2026-06-01	4 407 300	372 500
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,72%	2027-04-28	2 298 500	155 800
SBAB Bank AB	3,54%	2028-03-16	3 876 907	396 716
			10 582 707	925 016

Långfristig del	5 622 891
Nästa års amortering av långfristig skuld	552 516
Lån som ska konverteras inom ett år	4 407 300
Kortfristig del	4 959 816
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	925 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 700 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

4 959 816 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 850 516 kr. Beräknad skuld om 5 år 6 330 127 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 174	0
Källskatt	37 321	0
Övriga kortfristiga skulder	0	720
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 495	720

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 420	314 731
Upplupna räntekostnader	33 641	29 901
Övriga upplupna kostnader	202 258	164 458
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	568 319	509 090

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 28 oktober 2025.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sajed Moukdad

Luigi Valente

Nuray Güner

Belma Dzocaj

Niclas Ellberg

Bill Wyke

Sara Tholén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska utskrift.

Thaha Osman BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thildekvist
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxeln i Malmö, org.nr. 746000-6112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

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 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thildekvist
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sajed Moukdad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 10:27:40



Luigi Karl Valente

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:22:27



Nuray Tamara Güner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 11:59:46



Belma Dzocaj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 21:28:28



Niclas Ellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:57:12



Bill Wyke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 18:30:41



Sara Tholén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 13:38:15



Hans Thilderkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:43:24



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 09:25:23



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Thilderkvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:45:13



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 09:24:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.