



HSB Brf Oxen i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oxen i Helsingborg, 716407-2642 upprättande av årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Oxen 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Fastigheten ligger i Helsingborg på Övre Nytorgsgatan 87 A-D.

Fastigheten är byggd 1947 och ombildades 1986. I och med ombildningen skedde en totalrenovering med nya stammar för vatten och avlopp samt el. Även hissar installerades. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 635 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 1,5 rum och kök: 4 st
- 2 rum och kök: 10 st
- 3 rum och kök: 8 st
- 4 rum och kök: 2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning kommer att utföras under hösten 2025 av WSP Sverige och föreningens underhållsplan uppdaterades 2025-04-29.

Under året har följande åtgärder genomförts.

- Byte av tamburdörrar, säkerhetsdörrar
- Underhållsspolning och stickprovs filmning

De närmaste 10 åren planeras följande underhållsåtgärder:

- tvättstugebokning - digital tavla
- takpannor inkl. papp och läkt
- omfogning tegelfogar, fasad

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 376 000 kr, jämfört med 400 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 255 000 kr, jämfört med 264 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2025 var behållningen ca 1 218 000 kr.

Föreningen har en fordran på en boende efter att de åtgärdat brister i lägenheten som bostadsrättshavaren är ansvarig för, parterna är överens om en plan för återbetalning och skulden kommer att regleras under de kommande åren (not 6).

Årsavgifterna höjdes 1 oktober 2024 med 3 % och 1 oktober 2025 höjs avgifterna med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Gentijan Ademi, ordförande
Ulla Engström
Jocim Olsson
Tommy Lilja
Malak Hamzé
Moustafa Abu-Ramadan
Oscar Ivinger

Revisorer

Platsen är vakant och valberedningen fick i uppdrag att arbeta med frågan vid föreningsstämman. Vald revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37, varav 30 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31
Nettoomsättning (tkr)	2 216	2 151	2 090	2 051
Resultat efter finansiella poster (tkr)	376	400	298	466
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	255	264	257	542
Soliditet (%)	39%	36%	32%	30%
Årsavgift (kr/kvm)	1 355	1 316	1 278	1 254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99%	96%	99%	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	276	250	246	-
Skuldsättning (kr/kvm)	4 301	4 466	4 631	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 301	4 466	4 631	-
Sparande (kr/kvm)	489	450	458	-
Räntekänslighet i %	3,2%	3,4%	3,6%	3,8%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 361	15 068	12 702	12 347

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 1 635 kvm. Från och med 2025 räknas även garageyta med i totalytan för de föreningar som har garageplatser, föreningen har inga garageplatser.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4%
4	4 - 7%
3	7 - 10%
2	10 - 20%
1	>20%

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	692 005	228 202	423 206	2 535 719	400 134
Disposition enligt stämmobeslut				400 134	-400 134
Till fond för yttre underhåll			145 000	-145 000	
Från fond för yttre underhåll			-24 000	24 000	
Årets resultat					375 979
Vid årets slut	692 005	228 202	544 206	2 814 853	375 979

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2025	2024
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	375 979	400 134
Från fond för yttre underhåll*	24 000	-
Till fond för yttre underhåll**	-145 000	-136 000
Resultat efter disposition av underhåll	254 979	264 134

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 814 854,00
Årets resultat	375 979,00
Balanseras i ny räkning	3 190 833,00

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 215 958	2 151 402
Övriga rörelseintäkter		23 437	87 493
Summa rörelsens intäkter		2 239 395	2 238 895
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 051 252	-1 015 860
Planerat underhåll		-24 000	-
Övriga externa kostnader	3	-158 336	-204 056
Personalkostnader och arvoden	4	-77 695	-78 014
Avskrivningar		-399 566	-383 659
Summa rörelsens kostnader		-1 710 849	-1 681 589
Rörelseresultat		528 546	557 306
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 203	9 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 770	-167 082
Summa finansiella poster		-152 567	-157 172
Resultat efter finansiella poster		375 979	400 134
Årets resultat		375 979	400 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 728 356	10 594 194
Inventarier, verktyg och installationer		978	1 956
Summa materiella anläggningstillgångar		10 729 334	10 596 150
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 729 834	10 596 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 059
Övriga fordringar	6	103 584	343 632
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 217 935	976 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 808	32 601
Summa kortfristiga fordringar		1 361 327	1 354 567
Summa omsättningstillgångar		1 361 327	1 354 567
SUMMA TILLGÅNGAR		12 091 161	11 951 217

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		692 005	692 005
Upplåtelseavgifter		228 202	228 202
Fond för yttre underhåll		544 206	423 206
Summa bundet eget kapital		1 464 413	1 343 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 814 854	2 535 719
Årets resultat		375 979	400 134
Summa fritt eget kapital		3 190 833	2 935 853
Summa eget kapital		4 655 246	4 279 266
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 699 800	7 032 125
Summa långfristiga skulder		4 699 800	7 032 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 332 325	270 000
Leverantörsskulder		71 626	65 865
Aktuella skatteskulder		6 595	4 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 569	299 193
Summa kortfristiga skulder		2 736 115	639 826
Summa skulder		7 435 915	7 671 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 091 161	11 951 217

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	375 979	400 134
Avskrivningar	399 566	383 659
	<u>775 545</u>	<u>783 793</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	775 545	783 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	234 901	-339 625
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 963	-401 088
	<u>1 044 409</u>	<u>43 080</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 044 409	43 080
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-532 750	-
	<u>-532 750</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 750	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-270 000	-270 000
	<u>-270 000</u>	<u>-270 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	241 659	-226 920
Likvida medel vid årets början	976 276	1 203 194
Likvida medel vid årets slut	1 217 935	976 274

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,25%
- Om- och tillbyggnader	5%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 215 958	2 151 402
	2 215 958	2 151 402
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	15 106	20 870
Övriga intäkter	8 331	66 623
	23 437	87 493
Summa	2 239 395	2 238 895

I årsavgifterna ingår värme, VA och tv. Årsavgifterna höjdes med 3 % per 1 oktober 2024 och har beslutat att höja avgiften med 2 % 1 oktober 2025.

Övriga intäkter innehåller aktivitetsersättning från HSB (fg år, elstöd och återbäring från LF samt aktivitetsersättning från HSB).

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	150 495	127 588
Uppvärmning	180 853	176 002
Vatten	119 211	105 858
Renhållning	68 732	63 859
Löpande underhåll	166 237	194 439
Fastighetsservice	264 734	252 611
Fastighetsförsäkring	26 828	25 271
Kommunikation	22 442	21 332
Fastighetsavgift/-skatt	51 720	48 900
Summa	1 051 252	1 015 860

Fastighetsavgift och skatt

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Fastighetsavgift	51 720	48 900
Summa	51 720	48 900

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	95 235	106 879
Konsultkostnader	18 156	57 644
Lagsökningskostnader	23	1 195
Arvode extern revisor	20 050	14 000
Medlemsavgifter	24 872	24 338
Summa	158 336	204 056

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	58 800	57 300
Föreningsvald revisor	150	5 730
Övriga arvoden	2 940	2 865
Sociala kostnader	15 805	12 119
Summa	77 695	78 014

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen & föreningsvald revisor med ett prisbasbelopp.
Tidigare reservationer av revisionsarvode bortbokad pga vakant plats.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 982 477	14 982 477
Årets investeringar	532 750	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 515 227	14 982 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 523 283	-4 140 602
Årets avskrivningar	-398 588	-382 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 921 871	-4 523 283
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående redovisat värde	10 728 356	10 594 194
varav byggnader	10 593 356	10 459 194
varav mark	135 000	135 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Utemiljö, plattläggning & asfalt 2023
- Hissinstallation 2022
- Värmeväxlare 2020
- Passagesystem 2018
- Källardörrar 2017
- Klinkerbeläggning i källare 2009
- Värmeanläggning 2006
- Anläggning utemiljö (boulebana) 2005
- Ombyggnad daghemslokal 1993

Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Årets anskaffningar	-	-
Vid årets slut	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	20 000 000	7 200 000	27 200 000
Summa	20 000 000	7 200 000	27 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	8 835	54 283
Övriga kortfristiga fordringar	94 749	289 349
Summa	103 584	343 632

Säkerhet för åtagandet är pantsättning av bostadsrätten tills skulden är till fullo reglerad.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	3,95%	2027-09-01	2027-09-01	3 297 300	3 357 300
SEB	0,72%	2025-11-28	2025-11-28	2 222 325	2 382 325
Swedbank Hypotek	0,99 %	2026-09-25	2026-09-25	1 512 500	1 562 500
Summa				7 032 125	7 302 125
varav kortfristig del				2 332 325	270 000
varav långfristig del				4 699 800	7 032 125

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 5 682 125 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 059 000	12 059 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 059 000	12 059 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-05.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Gentijana Ademi

Ulla Engström

Joacim Olsson

Tommy Lilja

Malak Hamzé

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564797481

Dokument

194 Oxen årsredovisning 2025 dig sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-12-12 11:49:27 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-19 11:28:44 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Gentijana Ademi (GA)

genta.ademi@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GENTIJANA ADEMI"

Signerade 2025-12-15 07:11:04 CET (+0100)

Ulla Engström (UE)

ulla.b.eng@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
ENGSTRÖM"

Signerade 2025-12-14 15:06:42 CET (+0100)

Tommy Lilja (TL)

lilja.m.tommy@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY LILJA"

Signerade 2025-12-12 12:11:47 CET (+0100)

Joacim Olsson (JO)

jocke_olsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOACIM OLSSON"

Signerade 2025-12-16 16:59:53 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564797481

Malak Hamze (MH)
hamze.malak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malak Mikaela Hamzé"
Signerade 2025-12-18 21:35:56 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-12-19 11:28:44 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 HSB Brf Oxen i Helsingborg, org.nr. 716407-2642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KA MAN ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-12-19 10:26:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne