

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxiegården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-7766 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Oxie 54:9	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1976

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	garageplatser	0
20	p-platser	0
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 266
Totalt 145 objekt		12 266

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 19 st 3 rok, 85 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Oxie S:43	Samfällighet		1/2	Lekplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Linde	Ordförande	2006-06-14	
Per Åke Erling Sjöstrand	Ledamot	2011-03-15	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-04-12	
Paula Ekman	Ledamot	2022-02-09	2025-02-07
Anette Hanzén	Ledamot	2021-02-10	
Somar Al Kuraishi	Ledamot	2025-02-07	
Somar Al Kuraishi	Suppleant	2021-02-10	2025-02-07
Ali Gülen Laguna	Suppleant	2022-02-09	
Annika Svensson	Suppleant	2025-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Linde, och Somar Al Kuraishi samt ALi Serifovski Laguna (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Åke Erling Sjöstrand, Tommy Linde, Paula Ekman, Anette Hanzén och Somar Al Kuraishi.

Revisorer har varit: Seyed Saber Arya oh Marianne Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Niles (sammankallande) och Frida Niles, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-29. På stämman deltog 39 medlemmar varav 6 st med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. Avgiften kommer att höjas från 2026-01-01 med 6%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02.

Underhåll o s v

Så var då ännu ett verksamhetsår till ända. Nedan kan du läsa kort om de större projekt som engagerat styrelsen under räkenskapsåret.

Avtal har slutits med Assemblin om årliga kontroller av elbilsaddarna och dess elsystem.

Avtal om nytt distributionsavtal ang Tv och Bredband har ingåtts med SydAntenn.

Sydantenns entreprenad ang indragning av fiberkabel i samtliga lägenheter har fullföljts och avslutats.

Avtal med Textil Recycling ang. insamling av kläder har tecknats.

Regler och logistik för genomförande av Arbetsmiljöronder anpassade till föreningens verksamhet har utarbetats.

Reviderad Uh-plan har fastställts. I denna aviseras bl. a. asfaltering av markytor vid garage, renovering av förrådens yttre och nyinköp av traktor som större händelser inom de närmsta åren.

Den årliga yttre fastighetssynen konstaterade att fastigheterna generellt är i gott skick och att ordningen i garagen samt skötseln av tomterna uppvisar förbättringar.

Lekplatserna har genomgått sin årliga besiktning och nödvändiga reparationer har genomförts.

Ekonomi

De allmänna kostnadsökningarna, f. a. för vatten, men även för sophantering och el har fortsatt. Reellt påverkande räntesänkningar har låtit vänta på sig.

För att kunna bevara god balans i vår ekonomi, avser styrelsen att höja årsavgiften fr. o. m. 260101 med 6%.

Föreningens generella lånesituation anses rimlig med tanke på hur stor del av fastighetens totala marknadsvärde den utgör. Under året har föreningens lån ökat med 0 kr.

Men, som framgår av låneförteckningen längre fram i verksamhetsberättelsen, kommer omsättning av de lån vi har att behöva tecknas till andra räntekostnadsnivåer än som varit rådande de senaste åren.

Som regel försöker styrelsen att fördela de totala ränte- och amorteringskostnaderna så jämt det låter sig göras över ett tidsspann om 3 till 4 år. Under kommande år, kommer två av de befintliga lånen att omsättas till nya räntekostnadsnivåer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nedan finns noterat större åtgärder som gjorts sedan 2010

2025 - Indragning av fiberkabel för Tv- och Bredband i samtliga lägenheter har genomförts.

2024 Reparation och målning av fastigheternas träfasader samt målning av alla vita betongsegment har genomförts.

2023 - Installation av elbilsladdpunkter i garagen har genomförts

2022 – Slutfört renovering av garagetrösklar, genomfört entreprenadupphandling av elbilsladdpunkter i garage, utfört röjning av växtlighet längs fastighetens "norr sida", installerat vattenlarm i samtliga lägenheter, genomfört fullständig OVK/sotning.

2021 - Installerat solcellspaneler, installerat kameraövervakning av föreningens återvinningsstationer, installerat laddstation för elbilar, påbörjat renovering av garagetrösklar.

2020 - Totalrenoverat stora soppuset

2019 - Byggt nytt traktorgarage, genomfört lagning av gjutna byggsegment, renoverat Multisportarenan

2018 - Renoverat lägenhetsförråden

2017 - Påbörjat montage av plåtfasad på garage

2016 - Bytt takpapp och stuprännor, bytt all ytterbelysning, bytt kantsten i rabatter.

2014 - Nytt digital-TV system

2013 - Ny plåtbeklädnad på fasad och nya frontplåtar på balkongerna

2012 - Anläggning av P-platser, flytt av basketplan, samt anläggande av två boulebanor

2011 - Ommålning av fasad och betongytor

2010 - Ombyggnad av sopsorteringsstationer

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

Asfaltering av markytor vid garage, renovering och målning av förrådens yttre och nyinköp av traktor är större planerade projekt för de kommande åren.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 19 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	118	141	143	154	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 286	2 329	2 128	2 374	2 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 286	2 329	2 128	2 374	2 435
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	74	82	55	50	46
Årsavgifter, kr/kvm	601	579	549	534	522
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	612	589	559	540	528
Nettoomsättning, tkr	7 506	7 184	6 860	6 618	6 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	-496	-472	-432	-615	683
Soliditet, %	30	31	33	32	31

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 844 145 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 118 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 6% från januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	936 300	0	0	936 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 659 749	0	-22 070	4 637 679
S:a bundet eget kapital, kr	5 596 049	0	-22 070	5 573 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 304 416	-472 496	22 070	7 853 990
Årets resultat, kr	-472 496	472 496	-496 135	-496 135
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 831 920	0	-474 065	7 357 855
S:a eget kapital, kr	13 427 969	0	-496 135	12 931 834

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 515 000 kr samt ianspråktagande skett med 537 070 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	7 831 920
Årets resultat, kr	-496 135
Reservation till underhållsfond, kr	-515 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 070
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 357 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 357 855
------------------------------------	------------------

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	7 505 576	7 184 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 621
Summa Rörelseintäkter		7 505 576	7 226 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 106 851	-4 132 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 765	-329 298
Personalkostnader	Not 6	-1 312 995	-1 318 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 387 801	-1 411 798
Summa Rörelsekostnader		-7 258 412	-7 191 991
Rörelseresultat		247 164	34 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 504	4 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 803	-512 255
Summa Finansiella poster		-743 299	-507 407
Resultat efter finansiella poster		-496 135	-472 496
Resultat före skatt		-496 135	-472 496
Årets resultat		-496 135	-472 496

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-08-31 2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	39 054 506	39 286 873
Inventarier	Not 8	160 916	220 962
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	27 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 215 422	39 535 585

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		39 216 922	39 537 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	8 712
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 880 902	3 655 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	316 344	365 602
Summa Kortfristiga fordringar		3 197 246	4 029 872
Summa Omsättningstillgångar		3 197 246	4 029 872

Summa Tillgångar

42 414 168 43 566 957

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		936 300	936 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 637 679	4 659 749
Summa Bundet eget kapital		5 573 979	5 596 049

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 853 990	8 304 416
Årets resultat		-496 135	-472 496
Summa Fritt eget kapital		7 357 855	7 831 920

Summa Eget kapital

12 931 834

13 427 969

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 469 608	7 800 866
Summa Långfristiga skulder		22 469 608	7 800 866

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 572 508	20 770 450
Leverantörsskulder		224 288	57 057
Skatteskulder		36 995	21 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	263 362	236 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	915 573	1 253 158
Summa Kortfristiga skulder		7 012 726	22 338 122

Summa Skulder

29 482 334

30 138 988

Summa Eget kapital och skulder

42 414 168

43 566 957

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	247 164	34 911
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 387 801	1 411 798
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 387 801	1 411 798
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	3 612	5 235
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-778 641	-458 763
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

859 936	993 181
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	79 824	123 375
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-95 615	-290 946
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-15 791	-167 571
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

844 145	825 610
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Årets investering	-1 067 638	-2 456 088
-------------------	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 067 638	-2 456 088
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-529 200	2 469 550
--	----------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529 200	2 469 550
--	-----------------	------------------

Årets kassaflöde	-752 693	839 072
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 614 169	2 775 097
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 861 475	3 614 169
-------------------------------------	------------------	------------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Beskattning

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 135 682 kr (fg år 13 135 682kr)

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.

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). Värme och el ingår inte i årsavgift enligt BFNAR 2023:1.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	7 372 556	7 105 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	25 480	23 600
	Hyror förbrukningsbaserad	72 974	46 745
	Övriga intäkter	39 854	7 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 510 864	7 184 281
	Hysesbortfall	-5 288	0
	<i>Summa</i>	-5 288	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 505 576	7 184 281

* I årsavgiften ingår vatten & avlopp och sophantering.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	42 621
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	42 621

I övriga intäkter ingick bland annat Överlåtelse och pantförskrivningsavgift föregående år. Vilket ingår i Not 2 i år pga. nya bokslutsprogram (HSB Bokslut)

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-203 087	-215 720
	Snö och halk-bekämpning	-34 695	0
	Reparationer	-469 956	-236 035
	Planerat underhåll	-537 070	-772 776
	Försäkringsskador	-13 229	-15 761
	El	-308 052	-256 971
	Vatten	-593 969	-746 317
	Sophämtning	-279 528	-349 182
	Fastighetsförsäkring	-218 933	-208 502
	Kabel-TV och bredband	-529 303	-455 388
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-212 052	-185 045
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 073	-159 680
	Tomträttsavgäld	-516 915	-521 337
	Övriga kostnader *	-12 989	-9 308
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 106 851	-4 132 022

* I övriga kostnader ingår Brandskydd och Arrendeavgift.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyra	-750	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-151 878	-109 450
	Administrationskostnader	-168 388	-54 591
	Revisionsarvode	-16 250	-14 125
	Konsultkostnader	-333	-9 670
	Medlemsavgifter	-69 392	-69 337
	Föreningsverksamhet	-23 404	-16 317
	Övriga förvaltningskostnader	-20 370	-55 808
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-450 765	-329 298

Noten driftkostnader och övriga kostnader ingick i en och samma not i förra året. Men i år är de två separata noter.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-175 440	-195 394
	Revisionsarvode	-17 640	-32 134
	Övriga arvoden*	-107 911	-163 767
	Löner och övriga ersättningar	-581 073	-494 822
	Sociala avgifter	-251 775	-256 503
	Utagsbeskattning	-175 786	-176 253
	Övriga personalkostnader	-3 370	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 312 995	-1 318 873

* I övriga arvode ingår arvode till vicevärd, suppleanter och valberedningen i år. Det skiljer sig från förra året för olika uppdelningar i år pga. nya bokslutsprogram (HSB Bokslut).

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 672 409	50 068 387
	Årets investeringar	1 095 388	4 604 022
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	55 767 797	54 672 409
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 385 536	-14 033 784
	Årets avskrivningar	-1 327 755	-1 351 752
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 713 292	-15 385 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 054 506	39 286 873
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	178 000 000	160 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 986 000	32 986 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 986 000	32 986 000

Not 8	Inventarier	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 286 712	1 286 712
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 286 712	1 286 712
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 065 750	-1 005 704
	Årets avskrivningar	-60 046	-60 046
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 125 796	-1 065 750
	<i>Inventarier</i>	160 916	220 962
Not 9	Pågående nyanläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	27 750	2 175 684
	Årets investering i projekt vattenutkastare *	-27 750	-2 147 934
	<i>Summa Pågående nyanläggningar</i>	0	27 750
	* I årets investering i projekt vattenutkastare ger en kostnadsföring av en gamla kostnad.		
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 861 475	3 614 169
	Övriga fordringar	19 427	41 389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 880 902	3 655 558
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 011	2 119
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 333	363 483
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	316 344	365 602

Not 13 Fond för yttre underhåll 2025-08-31 2024-08-31*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	4 637 679	4 659 749
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 637 679	4 659 749

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 AB	3,04%	2026-06-30	2 925 000	75 000
Stadshypotek AB	2,77%	2028-04-30	2 991 250	35 000
Stadshypotek AB	3,6%	2028-06-01	2 147 500	40 000
Stadshypotek AB	4,28%	2026-06-01	2 213 308	65 000
Stadshypotek AB	3,01%	2027-06-01	1 230 150	144 000
Swedbank Hypotek AB	2,82%	2027-01-25	14 325 000	150 000
SBAB Bank AB	4,4%	2027-09-15	2 209 908	65 200
			28 042 116	574 200
Långfristig del			22 469 608	
Nästa års amortering av långfristig skuld			434 200	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 138 308	
Kortfristig del			5 572 508	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			574 200	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 296 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31*Övriga skulder*

Momsskuld	195 315	172 762
Avdragen skatt & arbetsgivaravgifter	45 323	40 436
Inre fond	22 724	22 724
Övriga kortfristiga skulder	0	180
<i>Summa Övriga skulder</i>	263 362	236 102

Medlemmarnas inrefond ingår i noten "övriga kortfristiga skulder" i nya programmen HSB bokslut.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	607 025	607 937
	Upplupna räntekostnader	37 976	69 814
	Övriga upplupna kostnader *	270 572	575 407
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	915 573	1 253 158

* I noten övriga upplupna kostnader ingår bland annat upplupna arvode och sociala avgifter samt upplupna el, vatten och sophämtning.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 17 november 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.

Tommy Linde
Ordförande

Somar Al Kuraishi

Anette Hanzén

Kent Bengtsson

Per Åke Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Seyyed Saber Arya

Marianne Nilsson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxiegården i Malmö, org.nr. 716406-7766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxiegården i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 31a 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Oxiegården i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 en 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Seyyed Saber Arya
Av föreningen vald revisor

Marianne Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Tommy Linde

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 11:40:52



Kent Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 10:16:10



Somar Al Kuraishi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 19:07:09



Per Åke Erling Sjöstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 14:34:51



Anette Hanzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 16:34:50



Marianne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 10:54:59



Seyed Saber Arya

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 15:20:26



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:55:31



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Marianne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 15:07:08



Seyed Saber Arya

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 07:58:05



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:54:42



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.