



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Oshögavången i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oshögavången i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0916 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-12.

Föreningen äger och förvaltar

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2035-01-01.

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Linjeföljaren 1	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1975

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
56	garageplatser	0
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 249
2	lokaler (hyresrätt)	25
Totalt 247 objekt		14 274

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 48 st 2 rok, 77 st 3 rok, 56 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Boel Wetterstrand	Ordförande	2023-02-21	
Ingela Hansen	Ledamot	2025-03-11	
Richard Seidel	Ledamot	2023-11-13	
Rikard Andersson	Ledamot	2018-03-13	
Erika Westberg	Ledamot	2023-11-13	2025-03-11
Andreas Törnqvist	Ledamot	2024-03-04	
Sofie Bard	Ledamot	2020-02-25	
Sebastian Andersson	Ledamot	2023-02-21	2024-11-04
Gentrit Sadiku	Ledamot	2025-03-11	2025-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Törnqvist och Sofie Bard.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Richard Seidel, Boel Wetterstrand, Erika Westberg, Andreas Törnqvist och Sofie Bard.

Revisorer har varit: Sandra Göransson och Zainab Salem vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Conny Svensson (sammanställande) och Toni Söderholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Tomträtsavgälden förändrades med 20 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 60 kr/kvm.

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 2024-11-02.

Föreningen fyllde 50 år under året och detta firades med en fest 14 juni dit alla boende bjöds in. Under dagen var det barnens fest och det fanns hoppborg, popcornmaskin, ansiktsmålning, musik, olika spel/lekar, grillad korv och godis. På kvällen bjöds de vuxna på mat, livemusik, dans och lägenhetslotteri i partytält på parkeringen.

Föreningen har genomfört en underhållsplanering i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

Garagen har setts över och på gavlarna har det satts in plåt under brädorna för att skydda mot fukt. Brädor har byts ut och målning har skett.

Föreningen har slutit avtal med ett företag för att byta våra brunnar i badrummen då behovet uppstår och det är bara detta företag som får utföra brunnsbyte i föreningen. Detta för att säkerställa kvalitet och garanti. Föreningen står fortsatt för

kostnaden av själva brunnbytet.

Farthinder har satts upp i området för att få ned hastigheten på cyklar och elsparkcyklar.

Inför första advent bjöds alla boende in till glöggmingel tillsammans med styrelsen och det bjöds på glögg, pepparkakor och julmusik.

Det har under året fräschats upp och målats en del i området, så som bord och bänkar, trästaket vid tvättstugor och cykelparkeringar. Detta arbetet fortsätter.

Textilkärl för återanvändning och återvinning har placerats ut bredvid miljörum 3.

Under året har ytterligare en vicevärd, boende i föreningen, anställts på timmar. Det innebär att föreningen har två vicevärdar som delar på uppdraget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 styrelsemöten, flertalet arbetsmöten samt utbildningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 227.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	164	206	145	143	111
Skuldsättning, kr/kvm	1 689	1 689	1 689	1 689	1 689
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 692	1 692	1 692	1 692	1 692
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	282	268	265	238	229
Årsavgifter, kr/kvm	839	812	755	734	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	96	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	856	835	785	752	762
Nettoomsättning, tkr	12 222	11 796	10 982	10 693	10 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 164	1 693	598	616	-1 114
Soliditet, %	35	33	30	29	28

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	999 990	0	0	999 990
Underhållsfond, kr	7 474 980	0	634 525	8 109 505
S:a bundet eget kapital, kr	8 474 970	0	634 525	9 109 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 687 712	1 692 845	-634 525	3 746 032
Årets resultat, kr	1 692 845	-1 692 845	1 163 799	1 163 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 380 557	0	529 274	4 909 831
S:a eget kapital, kr	12 855 527	0	1 163 799	14 019 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 818 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 475 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	4 380 557
Årets resultat, kr	1 163 799
Reservation till underhållsfond, kr	-818 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 909 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 909 831
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	12 221 644	11 874 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 351	45 979
Summa Rörelseintäkter		12 223 995	11 920 194

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 416 546	-7 746 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 520	-249 650
Personalkostnader	Not 6	-518 426	-320 496
Avskrivningar	Not 7	-996 025	-1 242 219
Summa Rörelsekostnader		-10 287 517	-9 558 577

Rörelseresultat

1 936 478**2 361 617**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 817	114 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-869 496	-782 899
Summa Finansiella poster		-772 679	-668 772

Resultat efter finansiella poster

1 163 799**1 692 845**

Resultat före skatt

1 163 799**1 692 845**

Årets resultat

1 163 799**1 692 845**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 27 653 398 28 649 424

Summa Materiella anläggningstillgångar

27 653 398 28 649 424

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Malmö

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

27 653 898 28 649 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 793 2 959

Övriga kortfristiga fordringar

8 777 452 6 624 548

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 540 699 459 683

Summa Kortfristiga fordringar

9 325 944 7 087 190

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 3 000 000 3 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

3 000 000 3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

12 325 944 10 087 190

Summa Tillgångar

39 979 843 38 737 114

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	999 990	999 990
Fond för yttre underhåll	8 109 505	7 474 980
Summa Bundet eget kapital	9 109 495	8 474 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 746 032	2 687 712
Årets resultat	1 163 799	1 692 845
Summa Fritt eget kapital	4 909 830	4 380 557

Summa Eget kapital

14 019 325 **12 855 526**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 411 189	19 259 837
Summa Långfristiga skulder		12 411 189	19 259 837

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 704 561	4 855 913
Leverantörsskulder		367 460	365 618
Skatteskulder		36 476	18 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	18 437	5 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 422 395	1 376 231
Summa Kortfristiga skulder		13 549 328	6 621 750

Summa Skulder

25 960 517 **25 881 587**

Summa Eget kapital och skulder

39 979 843 **38 737 114**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 936 478 2 361 617

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 996 025 1 242 219

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **996 025 1 242 219**

Erhållen ränta 119 043 79 457

Erlagd ränta -858 166 -765 270

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 193 381 2 918 024***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -110 449 -9 272

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 58 438 -682 301

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-52 010 -691 573****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 141 370 2 226 451****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 037 012

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -1 037 012****Kassaflöde från finansieringsverksamheten****Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **0 0****Årets kassaflöde** **2 141 370 1 189 438****Likvida medel vid årets början** **9 423 748 8 234 310****Likvida medel vid årets slut** **11 565 119 9 423 748**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 499 001 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	11 949 212	11 569 260
	Hyror lokaler	12 512	12 132
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 680	231 130
	Hyror övrigt	2 640	2 499
	Pantförskrivningsavgift , överlåtelseavgift och övriga intäkter	19 900	75 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 223 944	11 890 855
	Hysesbortfall	-2 300	-16 640
	<i>Summa</i>	-2 300	-16 640
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 221 644	11 874 215

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	34 097
	Övriga intäkter	2 351	11 882
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 351	45 979

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 467 025	-1 343 788
	Snö och halk-bekämpning	-102 353	-59 301
	Reparationer	-387 079	-357 243
	Planerat underhåll	-183 475	0
	Försäkringsskador	-168 522	-133 232
	EI	-406 022	-404 670
	Uppvärmning	-2 775 092	-2 639 877
	Vatten	-841 461	-775 657
	Sophämtning	-222 867	-273 774
	Fastighetsförsäkring	-166 560	-216 712
	Kabel-TV och bredband	-322 878	-297 299
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-326 235	-308 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-232 994	-225 584
	Tomträttsavgäld	-688 702	-574 307
	Övriga driftkostnader	-125 282	-135 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 416 546	-7 746 212

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2035-01-01.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 788	-5 724
	Administrationskostnader	-147 731	-93 399
	Extern revision	-29 100	-10 050
	Konsultkostnader	-5 850	-2 925
	Medlemsavgifter	-79 850	-79 850
	Föreningsverksamhet	-57 298	-12 954
	Övriga förvaltningskostnader	-15 903	-44 748
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-356 520	-249 650
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 000	-123 147
	Revisionsarvode	-22 000	-21 000
	Övriga arvoden	-22 000	-20 000
	Löner och övriga ersättningar	-245 654	-95 231
	Sociala avgifter	-81 772	-52 681
	Övriga personalkostnader	0	-8 438
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-518 426	-320 496
Not 7	Avskrivningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Avskrivningar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-927 020	-1 040 792
	Avskrivning på markanläggning	-69 005	-69 005
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-132 422
	<i>Summa Avskrivningar</i>	-996 025	-1 242 219

Not 8	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 226 002	51 232 926
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 380 000	1 380 000
	Årets investeringar	0	1 993 076
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	54 606 002	54 606 002
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 956 578	-24 846 781
	Årets avskrivningar	-996 025	-1 109 797
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 952 603	-25 956 578
	<i>Byggnader</i>	27 653 398	28 649 424
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 112 000	124 040 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 039 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	202 151 000	184 040 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 180 000	31 180 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 180 000	31 180 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	56 791	52 977
	Malmö stad arrendavgift	284 980	189 987
	Upplupna ränteintäkter	75 635	97 862
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 293	118 857
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	540 699	459 683
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 11 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>
SBAB Bank AB	3,67%	2025-11-12	5 985 039	0
Stadshypotek AB	4,03%	2026-04-30	5 719 522	0
Stadshypotek AB	3,5%	2027-01-30	7 555 276	0
Stadshypotek AB	2,8%	2028-07-30	4 855 913	0
			24 115 750	0

Långfristig del	12 411 189
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 704 561
Kortfristig del	11 704 561
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om fem år 24 115 750 kr.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	18 437	4 705
Övriga kortfristiga skulder	0	1 080
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 437	5 785

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	985 740	952 864
Upplupna el, värme, VA och sophämtningkostnader	246 547	236 071
Upplupna räntekostnader	89 182	77 852
Övriga upplupna kostnader	100 926	109 445
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 422 395	1 376 232

Malmö 2025-11-03

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.

Boel Wetterstrand
Ordförande

Rickard Andersson

Richard Seidel

Sofie Bard

Andreas Törnqvist

Ingela Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Zainab Salem
Av föreningen vald revisor

Sandra Göransson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oshögavången i Malmö, org.nr. 746001-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oshögavången 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 2025-08-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Oshögavången 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zainab Salem
Av föreningen vald revisor

Sandra Göransson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Boel Wetterstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 21:10:00



Rikard Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 14:42:20



Richard Seidel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 14:53:56



Sofie Bard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 13:42:15



Andreas Törnqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 21:34:02



Ingela Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 18:07:56



Zainab Salem

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-08 kl. 11:25:37



Sandra Göransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 11:07:19



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 12:20:09



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Zainab Salem

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-08 kl. 11:27:17



Sandra Göransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 11:10:20



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 12:04:36



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.