



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Oxiegården i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Oxiegården i Malmö med säte i Oxie org.nr. 716406-7766 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2020-08-17.

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 Stad	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	garageplatser	0
20	p-platser	0
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12266
Totalt 145 objekt		12266

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Linde	Ordförande	2006-06-14
Åke Sjöstrand	Ledamot	2011-03-15
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-04-12
Paula Ekman Hagdahl	Ledamot	2022-02-09
Anette Hanzén	Ledamot	2021-02-10
Ali Serifovski Laguna	Suppleant	2022-02-09
Somar Al Kuraishi	Suppleant	2021-02-10



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Linde, Paula Ekman Hagdahl samt suppleanten Ali Serifovski Laguna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Sjöstrand, Tommy Linde, Paula Ekman Hagdahl, Anette Hanzén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Seyed Saber Arya och Marianne Nilsson valda 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 2023-01-30. På stämman deltog 34 närvarande och 3 via fullmakt, röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-06.

Underhåll o s v

Ännu ett intensivt verksamhetsår läggs till handlingarna. Nedan punktats de huvudsakliga verksamheterna som sysselsatt styrelsen.

Installation av elbilsladdpunkter vid samtliga garageplatser har slutförts. Under hösten 2023 kommer laddmöjligheterna att vara tillgängliga för bostadsrättshavarna.

Konsult har anlåtts för att granska möjligheter/kostnader för etablering av vattenutkastare på fastigheternas framsidor. Ett förslag beräknas läggas fram vid ordinarie årsstämma 2024.

Reparationer av träfasader och målning av dessa har påbörjats. Arbetet innefattar även målning av vita ytterväggssegment. Arbetet kommer att slutföras under våren 2024.

Arbetet med granskning av HSBs förslag till Nya Normalstadgar har genomförts. Ett första stämmobeslut i ärendet kommer att fattas vid extra stämma i september 2023.

Spolning och kontroll av samtliga fastigheters stamledningar har genomförts. Ett ev. stambyte har kunnat skjutas på framtiden.

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 tomlarna fortsatt uppvisar förbättringar.

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

Mandat har lämnats till HSB att för föreningen tillskapa ett nytt elavtal med Vattenfall.

Ekonomi

Bedömningen att den fastställda årsavgiftshöjningen om 3% för 2023 var tillräcklig, visade sig alltför optimistisk. De allmänna kostnadsökningarna för drift, underhåll och räntor blev större och steg hastigare än vad som kunnat bedömas. För att kunna bevara god balans i vår ekonomi, tvingas styrelsen att, dels tidigarelägga en tänkt höjning för 2024, dels öka denna höjning till 5% från 1:e oktober 2023.

Föreningens generella lånesituation anses rimlig med tanke på hur stor del av fastighetens totala marknadsvärde den utgör. 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 legio de senaste åren. För att något minska kosnader, har ett av de mindre lånen slutbetalats.

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.

Nedan finns noterat större åtgärder som gjorts sedan 2010

2023 - Installation av elbils-laddpunkter i garagen har genomförts
2022 – Slutfört renovering av garagetrösklar, genomfört entreprenadupphandling av elbils-laddpunkter i garage, utfört röjning av växtlighet längs fastighetens "norrside", 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 sophuset
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 av förrådens yttre och nyinköp av traktor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	143	154	178	168	160
Skuldsättning, kr/kvm	2 128	2 374	2 435	1 266	1 310
Räntekänslighet, %	4	4	5	2	3
Energikostnad, kr/kvm	55	50	46	41	38
Driftskostnad, kr/kvm	416	386	350	348	365
Årsavgifter, kr/kvm	549	534	522	512	512
Totala intäkter, kr/kvm	559	540	528	516	525
Nettoomsättning, tkr	6 860	6 618	6 486	6 328	6 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	-432	-615	683	-422	999
Soliditet, %	33	32	31	48	43

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	5 144 923	0	302 142	4 842 781
S:a bundet eget kapital, kr	6 081 223	0	302 142	5 779 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 865 678	-614 718	0	8 553 102
Årets resultat, kr	-614 718	614 718	-431 718	-431 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 250 960	0	-431 718	8 121 384
S:a eget kapital, kr	14 332 183	0	-129 576	13 900 465

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 902 142 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	8 250 960
Årets resultat, kr	-431 718
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	902 142
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 121 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 121 384

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 752 796	6 577 932
Övriga intäkter	3	106 871	40 156
		6 859 667	6 618 088
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-481 509	-311 227
Planerat underhåll	5	-902 142	-1 192 159
Fastighetsavgift/skatt		-178 841	-186 837
Driftskostnader	6	-2 044 292	-1 972 985
Övriga kostnader	7	-456 066	-496 909
Personalkostnader	8, 9	-1 141 943	-1 040 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 287 268	-1 310 151
Tomträttsavgälder	10	-521 061	-516 084
		-7 013 120	-7 026 918
Rörelseresultat		-153 453	-408 830
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 872	31 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 137	-237 184
		-278 265	-205 888
Årets resultat		-431 718	-614 718

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	36 034 603	37 266 958
Inventarier	12	281 008	223 809
Pågående nyanläggningar	13	2 175 684	9 013
		38 491 294	37 499 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		38 492 794	37 501 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 765
Avräkningskonto HSB Malmö		2 775 097	2 579 561
Övriga fordringar	15	543 874	96 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	359 465	361 847
		3 678 436	3 041 832
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
		0	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 678 436	7 041 832
SUMMA TILLGÅNGAR		42 171 230	44 543 112

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		936 300	936 300
Fond för yttre underhåll	17	4 842 781	5 144 923
		5 779 081	6 081 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 553 102	8 865 678
Årets resultat		-431 718	-614 718
		8 121 384	8 250 960
Summa eget kapital		13 900 465	14 332 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	21 127 458	23 758 458
Summa långfristiga skulder		21 127 458	23 758 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	4 974 308	5 360 508
Fond för inre underhåll		22 724	27 975
Leverantörsskulder		1 280 787	108 728
Aktuella skatteskulder		17 201	17 712
Övriga skulder	21	33 231	164 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	815 056	773 031
Summa kortfristiga skulder		7 143 307	6 452 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 171 230	44 543 112

Kassaflödesanalys

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-431 718

-614 718

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 287 268

1 310 151

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****855 550****695 433****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-202 619

-119 277

Förändring av kortfristiga skulder

838 587

-9 347

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 491 518****566 808****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 278 782

-120 161

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 278 782****-120 161****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-3 017 200

-742 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 017 200****-742 700****Årets kassaflöde****-3 804 464****-296 053****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 579 561

6 875 614

Likvida medel vid årets slut**2 775 097****6 579 561**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesprognosen är beräknad enligt den indirekta metoden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,42 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	6 728 796	6 554 132
Hysesintäkter parkering	24 000	23 800
	6 752 796	6 577 932

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Erhållna bidrag elstöd	66 653	0
Försäljning egenproducerad el	11 818	4 447
Överlåtelseavgift	12 815	10 800
Pantförskrivningsavgift	5 355	17 241
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	3 749
Övriga intäkter ej moms	6 013	3 919
El garage och p-platser, moms	4 217	0
	106 871	40 156

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Material i löpande underhåll		0
Reparationer, bostäder	146 495	13 474
Reparationer av gemensamma utrymmen	7 769	0
Reparationer av installationer	0	23 689
Löpande underhåll Va/sanitet	37 076	19 076
Reparationer, Värme	0	8 093
Reparationer, Ventilation	28 125	0
Reparationer el/tele	30 450	57 480
Reparationer av byggnader utvändigt	70 280	58 812
Reparation av markytor	75 062	19 135
Försäkringsskador	43 839	79 523
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem		1 231
Reparation övrigt	4 481	30 713
Reparation av garage	37 931	0
Öresutjämning	1	1
	481 509	311 227

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat underhåll huskropp utvändigt	375 712	132 229
Planerat UH bostäder	0	17 575
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	26 504	26 250
Planerat underhåll installationer	16 075	0
Planerat underhåll markytor	51 059	737 881
Planerat UH el/tele	0	42 165
Planerat UH lokaler	0	124 875
Planerat UH VA/sanitet	174 291	65 809
Planerat UH övrigt	0	45 375
Planerat UH av garage	258 500	0
Öresutjämning	1	
	902 142	1 192 159

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	268 781	301 128
El	157 537	117 641
Vatten	511 600	490 694
Sophämtning	418 714	391 560
Övrigt	0	8 988
Serviceavtal	73 146	69 842
Fastighetsförsäkringar	194 116	185 893
Kabel-TV	214 452	148 550
Bredband	205 948	258 689
Öresutjämning	-2	
	2 044 292	1 972 985

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	150 917	149 006
Revisionsarvoden	12 325	10 950
Övriga externa kostnader	63 873	101 106
Förbrukningsinventarier	25 268	32 196
Datorutrustning och programvara	7 497	11 301
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 037	12 522
Leasingavgifter för fordon och maskiner	77 747	93 075
Medlemsavgift HSB	38 595	30 018
Överlåtelseavgift	12 603	9 555
Pantförskrivningsavgift	11 211	13 444
Kontorsmateriel och trycksaker	31 809	23 090
Föreningsstämma/styrelsemöte	20 183	10 645
Öresutjämning	1	1
	456 066	496 909

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	2	1

1 fast anställd och 9 sommarjobbare.

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	133 377	167 188
Revisionsarvode	10 632	18 114
Löner och andra ersättningar	154 614	103 536
Löner och andra ersättningar anställda	456 182	431 946
Uttagsskatt	162 968	133 392
	917 773	854 176
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	224 170	186 390
	224 170	186 390
Öresutjämning		1
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 141 943	1 040 567

Not 10 Tomträttsavgälder

Gäller till 2027-01-01.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Tomträttsavgälder	521 061	516 084
	521 061	516 084

Not 11 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	50 068 387	40 289 485
Överfört från Pågående och avser solceller		9 728 840
Överfört från pågående och avser vattenlarm bostäder		50 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 068 387	50 068 387
Ingående avskrivningar	-12 801 429	-11 534 519
Årets avskrivningar	-1 232 355	-1 266 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 033 784	-12 801 429
Utgående redovisat värde	36 034 603	37 266 958
Taxeringsvärden byggnader	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	306 219	245 133
Inköp områdestavla och nödradio	112 111	0
Inköp passagesystem miljöhus		61 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 330	306 219
Ingående avskrivningar	-82 410	-39 169
Årets avskrivningar	-54 912	-43 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 322	-82 410
Utgående redovisat värde	281 008	223 809

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 013	9 728 840
Årets investeringar i projekt laddstolpar och vattenlarm	2 166 671	59 075
Överfört till Byggnader avseende solceller		-9 728 840
Överfört till byggnader avseende vattenlarm bostäder		-50 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 175 684	9 013
Utgående redovisat värde	2 175 684	9 013

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	180 001	95 322
Övriga fordringar styrelsen	0	1 336
Redovisningskonto för moms inkl. uttagsskatt	363 873	0
	543 874	96 658

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 507	30 154
Övr förutb kostn, uppl int	24 336	23 095
Förutbetald fastighetsförsäkring	65 292	63 532
Förutbetald tomträttsavgäld	173 756	173 549
Förutbetalt bredband och kabeltv	40 657	38 831
Förutbetalt serviceavtal Anticimex	34 776	32 686
Upplupen intäkt såld solel	988	
Upplupen medlemsavg HSB	17 153	
	359 465	361 847

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	5 144 923	5 935 082
Avsättning	600 000	402 000
Ianspråktagande	-902 142	-1 192 159
	4 842 781	5 144 923

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 036 000	32 036 000
	32 036 000	32 036 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare		Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB					
40331336		0,64	2022-09-28	0	1 876 500
Stadshypotek	442990	0,63	2023-09-30	2 340 308	2 405 508
Stadshypotek	268300	1,030	2022-03-30	0	0
SEB					
44406187		0,81	2023-05-28	0	2 408 308
SEB					
44406195		0,80	2022-05-28	0	0
SEB					
44409755		0,74	2023-06-28	0	629 000
Stadshypotek	400757	0,64	2025-01-30	14 625 000	14 775 000
Stadshypotek	416129	0,65	2024-06-01	2 275 000	2 362 500
SBAB					
32585582		2,28	2025-04-16	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	514071	3,01	2027-06-01	1 518 150	1 662 150
Stadshypotek	595909	4,28	2026-06-01	2 343 308	0
				26 101 766	29 118 966

Not 20 Skulder till kreditinstitut

4 974 308 kr föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 017 200kr

Beräknad skuld om 5 år 23 543 266 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 974 308	5 360 508
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	21 127 458	23 758 458
	26 101 766	29 118 966

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	14 690	12 482
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	18 181	18 342
Påminnelser/överlåtelse till HSB	360	300
Uttagsskatt redovisas som moms	0	133 392
	33 231	164 516

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	12 000	11 300
Förutbetalda hyror och avgifter	554 386	537 560
Upplupna arvoden och sociala avgifter	151 249	188 152
Upplupna räntekostnader	16 322	22 715
Upplupen el	10 251	5 700
Upplupen sophämtning	23 195	3 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 236	3 746
Upplupet vatten	46 417	0
	815 056	773 031

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisningen har signerats digitalt.

Malmö

Tommy Linde
Ordförande

Åke Sjöstrand

Kent Bengtsson

Anette Hanzén

Paula Ekman Hagdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund Borevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Marianne Nilsson
av föreningen vald revisor

Syed Saber Arya
av föreningen vald 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 2022-09-01--2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 från BoRevision 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. Risker 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 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Nilsson
Av föreningen vald revisor

Seyed Saber Arya
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-11-15 kl. 09:51:08



PAULA EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 20:22:09



KENT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 06:16:11



ÅKE SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 11:22:00



ANETTE HANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 17:31:44



MARIANNE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 09:52:51



SEYED SABER ARYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 21:18:12



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 16:27:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-11-23 kl. 09:44:12



SEYED SABER ARYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 21:15:21



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 16:26:56



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.