



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Oxiden

2023-01-01—2023-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Oxiden kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma 12 juni 2024 kl.19.00

Lokal: Fritidslokalen

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning / andra funktionärer
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oxiden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1978. Föreningen äger byggnaderna som kallas Fastigheten Keramikfatet 1 i Oxie, Malmö kommun. Byggnaderna uppfördes och fastigställdes år 1982. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2018.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-08.

Föreningens säte är i Oxie.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet som byggdes 1982 består av radhuslägenheter i 1 och 2 plan. I fastigheten finns 99 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En föreningslokal finns. Total bostadsyta 9 819 kvm och föreningslokalen 115 kvm. Föreningen äger inte marken utan det är ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet löper till 2031. I föreningen finns dessutom 99 garageplatser och till varje lägenhet finns ett garage. Det finns 49 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och utöver dessa även 5 parkeringsplatser som används som gästparkering.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Conny Blomhage	Ordförande	Vald t.o.m. 2025
Irene Adrielsson	V. ordförande	Vald t.o.m. 2024
Johan Bergqvist	Sekreterare	Vald t.o.m. 2025
Jesper Jukic	Ledamot	Vald t.o.m. 2025
Tony Egriu	Ledamot	Vald t.o.m. 2024
Jens Jörn	Suppleant	Vald t.o.m. 2024
Mikael Kolnby	Suppleant	Vald t.o.m. 2025

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Valberedningen har varit; Agneta Blomhage Lindberg, Anders Adrielsson och Katarina Björkman.

Som föreningens revisorer valdes Katarina Björkman och som suppleant valdes Rose-Marie Johansson, båda för en tid av ett år. Grant Thornton Sverige AB valdes som extern revisor för föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023. På stämman deltog 32 medlemmar och 6 fullmakter varav samtliga var röstberättigade. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Nabo	Ekonomisk förvaltning
Nabo	Teknisk förvaltning
Eon	Elavtal/Nät
Eon	Fjärrvärme
Ownit / Telenor	Bredband / Kabel-tv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under senare delar av året har vi sagt upp Nabo och tittat på olika förvaltare och kommit fram till att Sydsverige Entreprenad Teknisk Förvaltning förvaltar föreningens fastighet/område, för ekonomisk förvaltning blir det Förvaltning Syd AB. Dessa blir våra nya förvaltare 2024. Besiktning av tak och uppföljning av kommande arbete är gjort samt i övrigt löpande underhåll.

Enligt föreningens stadgar så har fastighetsbesiktning utförts av styrelsen 2 gånger, en gång under våren och en gång under hösten. Detta tillsammans med Nabo Fastighetsförvaltare. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister, däremot har övriga mindre brister åtgärdats.

Vi har haft container under hösten 2023 men det kommer i fortsättningen bara att vara en gång under 2024.

Avgiftshöjningen har under året varit i två omgångar på totalt 11 procent. Höjningen 2024 kommer i januari 2024 och då med en höjning på 5 procent. Detta på grund av ökande omkostnader.

En del medlemmar har gjort stora förändringar i sina lägenheter. Styrelsen anser här att var och en av föreningens medlemmar bär eget ansvar för eventuella förändringar och underhåll i lägenheterna.

Bygglov krävs alltid vid ombyggnad av te x uterum.

Styrelsen tackar för det gångna året. Vi kommer att fortsätta arbetet som vi har påbörjat med vår underhållsplan för aktivt underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 002	7 436	7 438	7 437
Resultat efter fin. poster, tkr	504	-96	154	882
Soliditet (%)	18	16	16	15
Yttre fond, tkr	998	748	724	446
Taxeringsvärde, tkr	126 440	126 440	126 440	86 897
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	778	723	723	717
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,5	95,2	95,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 765	2 876	2 996	3 098
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 757	2 849	2 967	3 071
Sparande per kvm totalyta, kr	170	126	174	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	14	8	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	113	118	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	40	37	36
Energikostnad per kvm totalyta	187	167	163	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	1,70	1,30	1,26
Räntekänslighet (%)	3,55	3,97	4,74	4,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 355 956	-	-	2 355 956
Fond, yttre underhåll	748 365	-	249 930	998 295
Balanserat resultat	2 604 001	-95 550	-249 930	2 258 521
Årets resultat	-95 550	95 550	503 673	503 673
Eget kapital	5 612 772	0	503 673	6 116 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 258 521
Årets resultat	503 673
Totalt	2 762 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	770 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-342 090
Balanseras i ny räkning	2 334 284
	2 762 194

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 001 989	7 436 345
Övriga rörelseintäkter	3	69 599	-2
Summa rörelseintäkter		8 071 588	7 436 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 468 998	-5 723 209
Övriga externa kostnader	9	-312 680	-253 608
Personalkostnader	10	-247 187	-245 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 108	-822 108
Summa rörelsekostnader		-6 850 973	-7 044 792
RÖRELSERESULTAT		1 220 616	391 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 766	776
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-734 708	-487 876
Summa finansiella poster		-716 942	-487 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		503 673	-95 550
ÅRETS RESULTAT		503 673	-95 550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	31 233 601	32 055 709
Summa materiella anläggningstillgångar		31 233 601	32 055 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 236 101	32 058 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 994	54 725
Övriga fordringar	14	131 842	129 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	387 051	706 413
Summa kortfristiga fordringar		528 887	890 260
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 760 022	2 504 021
Summa kassa och bank		2 760 022	2 504 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 288 909	3 394 281
SUMMA TILLGÅNGAR		34 525 010	35 452 490

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 355 956	2 355 956
Fond för yttre underhåll		998 295	748 365
Summa bundet eget kapital		3 354 251	3 104 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 258 521	2 604 001
Årets resultat		503 673	-95 550
Summa fritt eget kapital		2 762 194	2 508 451
SUMMA EGET KAPITAL		6 116 445	5 612 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 693 981	27 071 053
Summa långfristiga skulder		20 693 981	27 071 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 377 072	1 092 000
Leverantörsskulder		188 029	383 614
Skatteskulder		228 349	340 632
Övriga kortfristiga skulder		58 551	56 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	862 583	895 985
Summa kortfristiga skulder		7 714 584	2 768 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 525 010	35 452 490

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 220 616	391 551
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	822 108	822 108
	2 042 724	1 213 659
Erhållen ränta	17 766	776
Erlagd ränta	-727 937	-514 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 332 552	699 690
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	361 373	-31 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-345 924	392 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 348 001	1 060 441
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	375 000
Amortering av lån	-1 092 000	-1 542 641
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 092 000	-1 167 641
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 001	-107 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 504 021	2 611 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 760 022	2 504 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oxiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,65 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 722 211	6 180 972
Hysesintäkter, lokaler	43 200	45 000
Hysesintäkter, p-platser	310 770	284 065
Kabel-TV/Bredband	338 580	338 580
Värme	581 928	581 928
Övriga intäkter	5 300	5 800
Summa	8 001 989	7 436 345

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Elprisstöd	51 625	0
Övriga intäkter	17 980	0
Summa	69 599	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	593 060	582 764
Städning	14 800	16 638
Besiktning och service	36 972	69 871
Trädgårdsarbete	0	4 565
Snöskottning	58 578	51 512
Övrigt	1 413	0
Summa	704 823	725 350

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	217 256	334 154
Försäkringsskador	155 730	286 346
Summa	372 986	620 500

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	0	104 489
VA	140 012	62 500
Fasader	0	238 531
Gård/markytor	202 078	114 550
Summa	342 090	520 070

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	92 838	138 730
Uppvärmning	1 312 668	1 113 478
Vatten	428 334	399 441
Sophämtning	248 554	259 053
Summa	2 082 394	1 910 702

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	137 011	114 686
Tomträttsavgälder	592 664	592 664
Kabel-TV	194 950	245 556
Bredband	122 667	124 460
Fastighetsskatt	919 413	869 222
Summa	1 966 705	1 946 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 606	7 629
Övriga förvaltningskostnader	40 188	44 231
Juridiska kostnader	50 375	0
Revisionsarvoden	33 719	23 200
Ekonomisk förvaltning	182 792	178 548
Summa	312 680	253 608

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 750	183 750
Övriga arvoden	6 000	8 000
Sociala avgifter	57 437	54 117
Summa	247 187	245 867

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	734 708	487 876
Summa	734 708	487 876

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 704 286	49 704 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 704 286	49 704 286
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 648 577	-16 826 469
Årets avskrivning	-822 108	-822 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 470 685	-17 648 577
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 233 601	32 055 709
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 801 000	80 801 000
Taxeringsvärde mark	45 639 000	45 639 000
Summa	126 440 000	126 440 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	131 842	129 122
Summa	131 842	129 122

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 950	212
Fastighetsskötsel	0	136 509
Försäkringspremier	11 508	148 519
Kabel-TV	29 741	67 734
Tomträtt	296 332	296 332
Bredband	47 520	11 409
Förvaltning	0	45 698
Summa	387 051	706 413

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	4,06 %	14 349 359	14 441 359
Stadshypotek	2025-03-30	1,30 %	6 936 622	7 436 622
Stadshypotek	2024-04-30	0,80 %	5 785 072	6 285 072
Summa			27 071 053	28 163 053
Varav kortfristig del			6 377 072	1 092 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 611 053 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 231	47 348
El	8 943	22 002
Uppvärmning	169 174	158 767
Utgiftsräntor	15 551	8 780
Sociala avgifter	14 367	10 938
Förutbetalda avgifter/hyror	547 591	648 150
Styrelsearvoden	45 726	0
Summa	862 583	895 985

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 062 000	46 062 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Conny Blomhage
Ordförande

Irene Adrielsson
Styrelseledamot

Jesper Jukic
Styrelseledamot

Johan Bergqvist
Styrelseledamot

Tony Egriu
Styrelseledamot

Katarina Björkman
Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 08:22

SENT BY OWNER:
Emma Nilsson • 22.05.2024 14:00

DOCUMENT ID:
By7YALo7C

ENVELOPE ID:
rJlxt0lOm0-By7YALo7C

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Oxiden 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Zoloméa Irene Annete Adrielsson irene@adrielsson.se	Signed Authenticated	22.05.2024 14:34 22.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/21) IP: 84.217.71.166
JESPER JUKIC d970798@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:05 22.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/01) IP: 94.137.98.146
TONY EGRU tony.egriu@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:22 22.05.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/25) IP: 94.137.98.105
CARL-JOHAN BERGQVIST johanbergqvist3@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 20:23 22.05.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/15) IP: 94.137.98.68
CONNY INGEMAR BLOMHAGE Connyblomhage@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 04:27 23.05.2024 04:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/25) IP: 94.137.98.143
Helen Katarina Björkman bjookii@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:15 22.05.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/28) IP: 192.165.88.15
BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:22 23.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxiden

Org.nr. 716406 - 8509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oxiden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Oxdens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oxiden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Oxiden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 08:21

SENT BY OWNER:
Emma Nilsson • 22.05.2024 13:54

DOCUMENT ID:
HkeOxT8oQC

ENVELOPE ID:
rkPe68s70-HkeOxT8oQC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Oxiden 2023-01-01–2023-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:21 23.05.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxiden

Org.nr. 716406-8509

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023 för Bostadsrättsföreningen Oxiden. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat om föreningens verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och om föreningens interna kontroll har varit tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2024-05-23

Katarina Björkman
Internrevisor

Motion inför föreningsstämma i BRF Oxiden

Bakgrund:

Att hålla bostadsrättsföreningens medlemmar informerade om större förändringar skapar större förtroende för föreningens styrelse.

Motion:

Styrelsen uppmanas att i **god tid och i rätt forum** informera föreningens medlemmar om större planerade förändringar.

Vi föreslår att föreningens styrelse utkommer med kvartalsbrev om vad som har hänt i föreningen och vad som kommer att ske.

Exempel på förändringar som vi uppfattar att styrelsen inte informerat om i god tid är nedtagning av lekplatser.

Hans Wall-Wiberg

Sara Wall-Wiberg

Lisa Zughaft

Magnus Zughaft

Oxie 240326

Motion till föreningsstämma i BRF Oxiden

Bakgrund:

Att ha en levande hemsida skapar förutsättningar för en mer levande bostadsrättsförening.

Motion:

Under årsmöten behandlas oftast många olika frågor under punkten "övrigt". Vi föreslår att styrelsen **senast en månad** efter stämmans avslutande redogör för vad styrelsen gjort i dessa frågor. Resultatet kan redovisas på föreningens hemsida.

Hans Wall-Wiberg



Sara Wall-Wiberg



Lisa Zughaft



Magnus Zughaft



Oxie 2024-03-26

Motion till föreningsstämma I BRF Oxiden

Bakgrund:

Att vara tillgänglig under dygnets alla timmar är ingenting som förväntas av en föreningsstyrelse.

Motion:

För att underlätta för såväl medlem som styrelsemedlem föreslår vi att styrelsen så som lokalansvariga har gjort, meddelar medlemmarna mellan vilka tider vi kan nå styrelsen på.

Under året som gått har medlemmarna fått oklara instruktioner om på vilket sätt styrelsen nås bäst på. Är detta via telefon, via mail eller via personligt möte?

Vi föreslår även att det förtydligas kring vem/vilka i styrelsen vi kontaktar i olika frågor. Förslagsvis görs detta förtydligande med ytterligare information/presentation på hemsidan.

Vi är väl medvetna om att styrelsens ledamöter har förvärvsarbete och rätt till fritid, därav tror vi att detta förslag kommer att underlätta styrelsens arbete.

Hans Wall-Wiberg

Sara Wall-Wiberg

Lisa Zughaft

Magnus Zughaft

Oxie 2024-03-26

Tack för era motioner inför föreningsstämman i BRF Oxiden. Ni har skickat in tre motioner, som styrelsen har valt att besvara samlat.

Motion 1:

För att hålla bostadsrättsföreningens medlemmar informerade och samtidigt skapa större förtroende för föreningens styrelse uppmanar ni styrelsen att i god tid och i rätt forum informera föreningens medlemmar om större planerade förändringar. Med bakgrund i detta, föreslår ni, att föreningens styrelse kommer ut med kvartalsbrev om vad som har hänt i föreningen och vad som kommer att ske. Som exempel på förändringar som styrelsen inte har informerat om i god tid nämner ni nedtagning av lekplatser.

När det är viktiga saker som händer i vår förening förbereder styrelsen brev som delas ut till föreningens medlemmar. Eftersom människor har olika uppfattningar om vad som är viktigt, beroende på vilket intresse det har, kan det i vissa fall vara svårt att avgöra när något är väsentligt, att alla föreningens medlemmar måste informeras. Att behöva förbereda information om alla beslut som fattas av styrelsen kan bli en onödig börda, vilket bara kommer att ta bort fokus från styrelsens arbete med att tillvarata föreningens intressen på bästa sätt. Det betyder inte att styrelsens information till medlemmarna inte kan förbättras.

Motion 2:

Under årsmöten behandlas oftast många olika frågor under punkten "övrigt". Ni föreslår att styrelsen senast en månad efter stämmans avslutande redogör för vad styrelsen gjort i dessa frågor. Resultatet kan redovisas på föreningens hemsida.

Att ha en levande hemsida skapar förutsättningar för en mer levande bostadsrättsförening.

Det är styrelsens uppfattning att en hel del olika frågor under punkten "övrigt" faktiskt besvaras på mötet. Skulle det undantagsvis uppstå frågor som inte kan besvaras under mötet kommer styrelsen att utreda läget och återkomma till frågeställaren. Styrelsen kan meddela att det just nu pågår ett arbete med att förbättra vår hemsida, men att det den senaste tiden har varit en del saker som styrelsen har fått prioritera. Och att ha en levande hemsida är en bland flera förutsättningar för att ha en levande bostadsrättsförening.

Motion 3:

För att underlätta för såväl medlem som styrelsemedlem föreslår ni att styrelsen så som lokalansvarig har gjort meddelar medlemmarna mellan vilka tider medlemmarna kan nå styrelsen på. Under året som gått har medlemmarna fått oklara instruktioner om på vilket sätt styrelsen nås bäst på. Är detta via telefon, via mail eller via personligt möte.

Ni föreslår även att det förtydligas kring vem/vilka i styrelsen medlemmar kontaktar i olika frågor.

Som medlem i bostadsrättsföreningen kan ni inte förvänta att styrelsens ledamöter har fasta "arbetstider" under vilka medlemmarna kan nå styrelsen. Detta beror på praktiska skäl. Det betyder inte att styrelsen inte kan kontaktas. För detta ändamål har kontaktuppgifter lagts in på BRF Oxdens hemsida där styrelsen kan kontaktas via e-post: styrelsen@oxiden.se eller genom

att använda länken till formuläret. Det kommer dock att vara möjligt att kontakta styrelsens ledamöter om det exempelvis finns behov av att utfärda parkeringstillstånd för gästparkering och andra praktiska ändamål av ringa karaktär. Vem som måste och kan kontaktas kommer att visas på BRF Oxidens hemsida.

Avslutningsvis måste framhållas att felanmälan inte görs till styrelsen utan till Sydsverige Entreprenad.

Felanmälan görs på:

Telefon: 040-630 62 50 mellan kl. 07:30 - 16:00 (helgfria vardagar)

Webb: <https://felanmalan.sydsverigeab.se/app/> (dygnet runt)

Jourtelefon: 040-93 12 70 (Örestads bevakning) mellan 16:00 - 07:00 samt helg

OBS! ENDAST FÖR AKUTA ÄRENDEN så som vattenläcka, strömlös lägenhet m.m.

Ovanstående information om felanmälan finns på BRF Oxidens hemsida och på uppsatta anslagstavlor

Mvh Styrelsen

