



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Oxeln i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 10 februari 2025 kl 19:00.

Lokal: Föreningslokalen, källartrappan vid Amiralsgatan 83B

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. inkomna motioner
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 2	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	p-platser	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 594
Totalt 105 objekt		3 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 14 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nuray Güner	Ordförande	2013-03-05	2024-02-27
Nuray Güner	Ledamot	2024-02-27	
Daniel Andersson	Ordförande	2024-02-27	
Daniel Andersson	Ledamot	2023-03-01	2024-02-27
Luigi Valente	Ledamot	2014-02-20	
Niclas Ellberg	Ledamot	2016-06-20	
Tinnie Hellqvist	Ledamot	2022-03-17	
Martin Strömstedt	Ledamot	2021-02-16	2024-02-27
Sajed Moukdad	Ledamot	2024-02-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen utom Sajed Moukdad.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Luigi Valente, Nuray Güner, Tinnie Hellqvist och Daniel Andersson.

Revisorer har varit: Hans Thilderkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lillian Andersen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 i mars 2024.

Under året har ett nytt passagesystem installerats. Det nya passagesystem gör det möjligt för medlemmarna att koppla porttelefonen till sin privata telefon och att boka tvättstuga, torkrum, gym och bastu digitalt.

Styrelsen har gått ut med information till alla boende om Säkert vatten och resultatet av den besiktning som gjordes 2022.

Det har byggts ett förrum till gymmet där det kommer finnas sängar och möjlighet till övernattnig. Rummet är nu slutbesiktat och det pågår inköp av möbler. Det kommer gå ut information till de boende om hur de kan hyra rummet.

Styrelsen har fått ett friköpspris från Malmö kommun. Priset för fastigheten Ärligheten 2 har beräknats till 17 968 000 kronor och är baserat på en byggrätt ovan mark om 4 492 m² BTA bostäder.

Den aktuella prisnivån gäller till och med 2024-06-30.

Styrelsen har beslutat att inte köpa loss tomten i nuläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Byte av passage och bokningssystem
2023 Bygge av förrum till gym med övernattningsmöjlighet
2022 Grind vid A-och H-porten reparerad, öppnas nu för hand.
2022 Utbyte av värmeställdon till värmepump och ny cirkulationspump.
2022 Nytt brandskydd installerat i hela huset inkl källare och vind.
2021 Elektrisk cykelpump installerad på miljöhuset.
2021 Ny torktumlare till tvättstuga 1.
2019/2020 Fasadenreovering påbörjad och lagningar utförts.
2019 Godkänd OVK-besiktning genomfördes.
2018 Samtliga trädgårdsmöbler byttes till tryckimpregnerat trä.
2017/2018 Besiktning, lagning och målning av balkonger, samt renovering av sockel och källartrappor.
2013 Godkänd OVK-besiktning genomfördes.
2012 Gemensamt bredband installerades.
2010 Vatten- och avloppsstammar till kök och badrum byttes. Alla badrum i föreningen renoverades. Radiatorer byttes i samtliga lägenheter.
2008 Fasaden tvättades. Gården gjordes om och planteringar sattes.
2005 Fjärrvärmecentral byttes.
2003 Fasaden fogades delvis om.
2002 Säkerhetsdörrar installerades.
1998/1999 Tvättstugan renoverades, maskinerna byttes ut samt ny torkanläggning installerades.
1990-tal Samtliga fönster byttes.

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

Trapphusrenovering.
Solcellsinstallation på innertaken för föreningens gemensamma elförbrukning.
Friköp av tomrätt från Malmö stad.
Uppdatering av gymtrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	280	313	237	363	368
Skuldsättning, kr/kvm	3 181	3 414	3 942	4 164	4 386
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 181	3 414	3 942	4 164	4 386
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	313	276	258	241	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 056	973	953	942	943
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	1 079	1 025	1 004	1 003
Nettoomsättning, tkr	3 972	3 876	3 682	3 609	3 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	350	472	154	582	436
Soliditet, %	38	36	31	27	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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	84 682	0	0	84 682
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 784 910	0	68 000	3 852 910
S:a bundet eget kapital, kr	3 869 592	0	68 000	3 937 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 795 310	472 010	-68 000	3 199 320
Årets resultat, kr	472 010	-472 010	349 698	349 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 267 320	0	281 698	3 549 018
S:a eget kapital, kr	7 136 912	0	349 698	7 486 610

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 267 320
Årets resultat, kr	349 698
Reservation till underhållsfond, kr	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 549 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 549 018

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

3 971 666

3 722 117

Övriga intäkter

3

34 370

154 112

4 006 036**3 876 229****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-125 808

-139 749

Planerat underhåll

5

0

-44 625

Fastighetsavgift/skatt

-104 320

-101 819

Driftskostnader

6

-1 886 539

-1 881 762

Övriga kostnader

7

-397 074

-220 633

Personalkostnader

8

-147 154

-137 991

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-665 647

-608 068

-3 326 543**-3 134 648****Rörelseresultat****679 494****741 581****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

33 234

31 800

Räntekostnader och liknande resultatposter

-363 029

-301 371

-329 795**-269 571****Årets resultat****349 698****472 010**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	16 960 967	16 429 773
Pågående nyanläggningar	10	0	446 298
		16 960 967	16 876 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		16 962 467	16 877 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 494 017	929 259
Övriga fordringar	13	121 676	118 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 550	132 127
		1 737 303	1 179 404
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		810 000	2 000 000
		810 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 547 303	3 179 404
SUMMA TILLGÅNGAR		19 509 770	20 056 974

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 682	84 682
Fond för yttre underhåll	15	3 852 910	3 784 910
		3 937 592	3 869 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 199 320	2 795 310
Årets resultat		349 698	472 010
		3 549 019	3 267 320
Summa eget kapital		7 486 611	7 136 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 284 207	7 159 600
Summa långfristiga skulder		8 284 207	7 159 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 149 016	5 110 902
Leverantörsskulder		69 956	48 506
Aktuella skatteskulder		10 171	7 547
Övriga skulder	19	720	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	509 090	592 847
Summa kortfristiga skulder		3 738 952	5 760 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 509 770	20 056 974

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

349 698

472 010

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

665 647

608 068

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 015 346****1 080 079****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

6 859

-132 105

Förändring av kortfristiga skulder

-59 624

320 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten**962 581****1 268 387****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-750 544

-410 673

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-750 544****-410 673****Finansieringsverksamheten**

Ökning(+)/minskning(-) av skulder till kreditinstitut

-837 279

-2 089 768

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-837 279****-2 089 768****Årets kassaflöde****-625 242****-1 232 055****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 929 259

4 161 314

Likvida medel vid årets slut**2 304 017****2 929 259**

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.

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 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 2,26% samt markanläggningar till 2%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 4 015 069 kr (fg år 4 015 069 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I månadsavgiften ingår vatten, värme, kabel TV och el debiteras efter förbrukning.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 579 386	3 407 676
Hysesintäkter p-platser	172 091	136 428
Årsavgift bostad el, moms	125 639	89 513
Hysesintäkter lokaler, ej moms	6 050	0
Årsavgift bostad bredband, ej moms	88 500	88 500
	3 971 666	3 722 117

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	34 370	40 084
Erhållna bidrag av elstöd	0	114 028
	34 370	154 112

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	3 912
Löpande UH av gemensamma utrymmen	35 443	6 038
Löpande underhåll tvättutrustning	15 306	33 765
Löpande UH av installationer	23 238	2 338
Löpande underhåll Va/sanitet	3 342	21 434
Löpande UH, värme	32 206	17 199
Löpande UH, ventilation	1 447	0
Löpande UH el/tele	5 832	1 857
Löpande UH av byggnader utvändigt	4 494	11 226
Löpande UH av markytor	4 500	12 732
Löpande underhåll tele/TV	0	7 911
Reparation försäkringsärende	0	2 200
Reparation , övrigt	0	1 475
Löpande UH av p-platser	0	17 662
	125 808	139 749

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh va/sanitet	0	44 625
	0	44 625

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2029-01-01

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	295 465	304 933
El	294 320	277 523
Uppvärmning	622 491	533 690
Vatten och avlopp / VA	207 443	179 309
Sophämtning, avfall, renhållning	57 545	73 879
Tomträttsavgälder	237 204	237 204
Övrigt	152 004	138 268
Brandskydd	20 066	136 956
Öresutjämning	1	0
	1 886 539	1 881 762

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	140 190	134 193
Revisionsarvoden	13 106	11 579
Övriga externa kostnader	225 795	47 886
Medlemsavgift HSB	17 983	26 975
Öresutjämning		0
	397 074	220 633

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 572	105 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	2 400	-3 000
	111 972	105 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 182	32 991
	35 182	32 991
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	147 154	137 991

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 558 381	25 558 381
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 979 877	2 979 877
Överfört från Pågående/lgh och passagesystem	1 196 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 735 100	28 538 258
Ingående avskrivningar	-11 172 891	-10 624 366
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-935 594	-876 056
Årets avskrivningar markanläggningar	-59 542	-59 539
Årets avskrivningar	-606 105	-548 524
Öresutjämning	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 774 133	-12 108 485
Utgående redovisat värde	16 960 967	16 429 773
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	45 000 000	45 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	446 298	35 625
Inköp under året	750 544	410 673
Omklassificeringar till byggnader	-1 196 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	446 298
Utgående redovisat värde	0	446 298

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
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 12 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	810 000	2 000 000
	810 000	2 000 000

Not 13 Övriga fordringar

2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	121 676
121 676	118 018

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 631
Övr förutb kostn, uppl int	113 919
121 550	132 127

Not 15 Fond för yttre underhåll

2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 784 910
Avsättning	68 000
Ianspråkstagande	0
3 852 910	3 784 910

Not 16 Ställda säkerheter

2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:	
Fastighetsinteckningar	22 926 000
22 926 000	22 926 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	4,55	2023-10-28	0	1 089 590
SEB	4,55	2024-08-28	0	272 500
SEB	0,78	2024-03-28	0	3 295 012
SEB	0,91	2025-04-28	2 454 300	2 610 100
Stadshypotek	4,26	2026-06-01	4 705 300	5 003 300
SBAB	3,54	2028-03-16	4 273 623	0
			11 433 223	12 270 502

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 149 016 kr av 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 837 279 kr. Beräknad skuld om 5 år 7 246 828 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 149 016	5 110 902
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 284 207	7 159 600
	11 433 223	12 270 502
Not 19 Övriga skulder		
	2024-08-31	2023-08-31
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	720	660
	720	660
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	29 901	18 432
Förutbetalda hyror och avgifter	314 731	294 534
Beräknat arvode för revision	12 231	11 000
Upplupen el	24 746	15 787
Upplupen värme	24 729	22 466
Upplupen vatten	18 445	16 177
Upplupen sophämtning	1 118	6 078
Upplupna arvoden	83 189	71 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	136 749
	509 090	592 847

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

Malmö

Nuray Güner

Luigi Valente

Niclas Ellberg

Sajed Moukdad

Tinnie Hellqvist

Daniel Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thildekvist
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö, org.nr. 746000-6112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024-08-31 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thildekvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 18:50:11



LUIGI VALENTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 10:32:07



NURAY GÜNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 10:11:08



NICLAS ELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 10:05:17



SAJED MOUKDAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 19:25:06



TINNIE HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 12:24:44



HANS THILDERKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 20:36:21



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 08:55:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS THILDERKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 20:40:13



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 08:57:00



HSB – där möjligheterna bor

BRF OXELN: Motion angående torkvindarna**BAKGRUND:**

Högst upp i de både gavlarna i huset finns torkvindar (vinden trapphus A och H) som står helt outnyttjade. Här finns inga förråd eller annan yta som nyttjas av boende/föreningen.

I dessa svåra ekonomiska tider så skulle föreningen dels tjäna pengar på men också minska sina utgifter om man utnyttjade dessa, i detta fallet säljer ytan. På så sätt kan föreningen dels sälja oanvänd yta (extra intäkt), och ta en månadsavgift (ökade kontinuerliga intäkter) samtidigt som köparen isolerar den delen vilket leder till minskade värmekostnader samt en förbättrad ekonomi i föreningen. Ett exempel är att till exempel sälja till boende så denna kan bygga etage, ett annat exempel är att bygga en isolerad lägenhet, dock med förbehållet att lägenheten max får vara 35 kvadratmeter då föreningen saknar hiss. Oavsett skulle det då åligga köparen att stå för byggnationen inklusive isolering av bygglov, vinden, installation av fönster etc.

Värdet av torkvindsytan kan förslagsvis uppskattas av mäklare som har erfarenhet av försäljning av råvind.

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar: att styrelsen får förtroendet att sälja torkvindarna om köpare finnes, förutsatt att försäljningen gynnar föreningen.

Nuray Güner, lgh 8
Brf Oxeln

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

