



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Oshögavången i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oshögavången i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0916 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldspenning	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Linjeföljaren 1	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1975

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (hyresrätt)	25
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 249
56	garageplatser	0
Totalt 246 objekt		14 274

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Boel Randi Chri Wetterstrand	Ordförande	2023-02-21	
Katja Lövgren	Ledamot	2015-02-23	2023-11-13
Toni Söderholm	Ledamot	2021-02-11	2023-11-13
Richard Seidel	Ledamot	2023-11-13	
Rikard Andersson	Ledamot	2018-03-13	
Magnus Planell	Ledamot	2015-02-20	2023-11-13
Erika Westberg	Ledamot	2023-11-13	
Andreas Törnqvist	Ledamot	2024-03-04	
Sofie Bard	Ledamot	2020-02-25	
Sebastian Andersson	Ledamot	2023-02-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Boel Wetterstrand, Sebastian Andersson, Richard Seidel och Andreas Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Boel Randi Chri Wetterstrand, Erika Westberg, Andreas Törnqvist, Sofie Bard och Sebastian Andersson.

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

Valberedning har varit: Conny Svensson (sammankallande) samt Toni Söderholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter. Extra stämma hölls 2023-10-09 samt 2023-12-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen. 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-05.

Föreningen har genomfört ett större ventilationsprojekt med byte av takfläktar, komplettering av frånluftsdon och injustering av ventilationen i alla lägenheter samt gemensamma utrymmen. Godkänd OVK.

Under året har en vicevärd, boende i föreningen, anställts på timmar.

HSB normalstadgar 2023 har antagits i föreningen.

IMD-förslaget röstades ner på extrastämma. Istället röstades ett förslag om byte och sänkning av huvudsäkringar i alla lägenheter, igenom.

Alla entréfasader har tvättats och arbetet med tvättning av entréportar är påbörjat.

Föreningen har ny lokalvårdare.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 28 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 227.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	206	145	143	111	140
Skuldsättning, kr/kvm	1 689	1 689	1 689	1 689	1 693
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 692	1 692	1 692	1 692	1 696
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	268	265	238	229	223
Årsavgifter, kr/kvm	812	755	734	736	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	98	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	835	785	752	762	752
Nettoomsättning, tkr	11 796	10 982	10 693	10 706	10 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 693	598	616	-1 114	464
Soliditet, %	33	30	29	28	14

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. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	999 990	0	0	999 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 327 980	0	1 147 000	7 474 980
S:a bundet eget kapital, kr	7 327 970	0	1 147 000	8 474 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 237 210	597 502	-1 147 000	2 687 712
Årets resultat, kr	597 502	-597 502	1 692 845	1 692 845
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 834 712	0	545 845	4 380 557
S:a eget kapital, kr	11 162 682	0	1 692 845	12 855 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 147 000 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	3 834 712
Årets resultat, kr	1 692 845
Reservation till underhållsfond, kr	-1 147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 380 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 380 557
------------------------------------	------------------

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	11 795 882	10 981 888
Övriga intäkter	3	124 312	216 249
		11 920 194	11 198 137
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-490 474	-692 335
Planerat underhåll	5	0	-427 463
Fastighetsavgift/skatt		-308 870	-300 321
Driftskostnader	6	-6 721 284	-6 677 212
Övriga kostnader	7	-475 233	-540 343
Personalkostnader	8, 9	-320 496	-289 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 242 219	-1 235 575
		-9 558 576	-10 162 931
Rörelseresultat		2 361 618	1 035 206
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 127	68 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 899	-505 782
		-668 772	-437 704
Årets resultat		1 692 845	597 502

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	28 649 424	27 766 145
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	132 422
Inventarier	12	0	0
Pågående nyanläggningar	13	0	956 063
		28 649 424	28 854 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 649 924	28 855 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 959	1 136
Avräkningskonto HSB Malmö		6 423 748	5 234 310
Skattekonto		200 800	191 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	459 683	429 234
		7 087 190	5 855 827
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 087 190	8 855 827
SUMMA TILLGÅNGAR		38 737 114	37 710 957

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		999 990	999 990
Fond för yttre underhåll	17	7 474 980	6 327 980
		8 474 970	7 327 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 687 712	3 237 210
Årets resultat		1 692 845	597 502
		4 380 557	3 834 712
Summa eget kapital		12 855 527	11 162 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	19 259 837	16 560 474
Summa långfristiga skulder		19 259 837	16 560 474
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	4 855 913	7 555 276
Leverantörsskulder		365 618	197 172
Aktuella skatteskulder		18 203	20 386
Övriga skulder	21	5 785	3 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 376 231	2 211 882
Summa kortfristiga skulder		6 621 750	9 987 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 737 114	37 710 957

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 692 845	597 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 242 219	1 235 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 935 064	1 833 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 195	-261 411
Förändring av kortfristiga skulder		-666 688	940 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 226 181	2 512 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 037 013	-956 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 037 013	-956 063
Årets kassaflöde		1 189 168	1 556 274
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 234 310	6 678 037
Likvida medel vid årets slut		9 423 478	8 234 311

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 71 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 2,25 %.

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 24 699 001 kr (fg år 24 699 001 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	11 569 260	10 756 840
Hysesintäkter garage och p-platser	226 622	225 048
	11 795 882	10 981 888

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter	90 215	28 984
Elstöd	0	187 265
Ersättning från försäkringsbolag	34 097	0
	124 312	216 249

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	12 643	2 302
Löpande UH av gemensamma utrymmen	24 893	23 910
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	90 207	72 784
Löpande underhåll va/sanitet	103 940	152 979
Reparationer, Värme	22 226	23 613
Löpande underhåll ventilation	0	6 600
Löpande underhåll av lokaler	71 038	55 192
Reparationer av byggnader utvändigt	5 782	1 798
Reparation av markytor	26 512	20 339
Försäkringsskador	133 232	330 521
Reparation installationer	0	2 296
Öresjustering	1	1
	490 474	692 335

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	75 810
Planerat UH av installationer	0	103 909
Planerat uh el/tele	0	247 744
	0	427 463

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 361 485	1 314 215
El	404 670	502 927
Uppvärmning	2 639 877	2 625 879
Vatten och avlopp / VA	775 657	656 737
Sophämtning, avfall, renhållning	273 774	389 835
Tomträttsavgälder och arrende	576 979	574 813
Fastighetsförsäkringar	216 712	229 238
TV	297 299	258 217
Bevakningskostnader	135 457	117 217
Övrigt	39 375	8 134
Öresjustering	-1	0
	6 721 284	6 677 212

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	207 958	199 716
Revisionsarvoden	10 050	18 825
Medlemsavgift HSB	78 850	78 850
Övriga externa kostnader	140 875	178 388
Avgifter för juridiska åtgärder	37 500	64 564
Öresjustering		1
	475 233	540 344

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	123 147	133 000
Revisionsarvode	21 000	20 000
Övriga arvode	20 000	28 000
Löner anställda	95 231	55 216
	259 378	236 216
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	56 619	51 585
Övriga kostnader	4 500	1 881
	61 119	53 466
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	320 497	289 682

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 232 926	51 232 926
Investeringar (ventilation)	1 993 075	0
Justering	-4	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 225 997	51 232 926
Ingående avskrivningar	-24 690 126	-23 655 978
Årets avskrivningar	-1 040 792	-1 034 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 730 918	-24 690 126
Ingående värde markanläggning	1 380 000	1 380 000
Årets investering (utemiljö)		0
Utgående ackumulerade värde markanläggning	1 380 000	1 380 000
Ingående ack avskrivningar markanläggning	-156 650	-87 650
Årets avskrivningar markanläggning	-69 005	-69 000
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-225 655	-156 650
Utgående redovisat värde	28 649 424	27 766 150
Taxeringsvärden byggnader	124 040 000	124 040 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
	184 040 000	184 040 000

Not 11 Maskiner

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	662 113	0
Omklassificering traktor från inventarier	0	662 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 113	662 113
Ingående avskrivningar	-529 691	0
Omklassificering traktor från inventarier	0	-397 269
Årets avskrivningar	-132 422	-132 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-662 113	-529 691
Utgående redovisat värde	0	132 422

Not 12 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	662 113
Omklassificeringar av traktor till maskiner	0	-662 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-397 269
Omklassificeringar av traktor till maskiner	0	397 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	956 063	0
Inköp	1 037 013	956 063
Omklassificeringar till byggnad	-1 993 076	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	956 063
Utgående redovisat värde	0	956 063

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald försäkring	52 977	51 433
Förutbetald tomträttsavgäld	189 987	191 661
Förutbetald kostnad Anticimex	94 324	89 793
Övriga förutbetalda kostnader	24 533	33 155
Upplupna ränteintäkter	97 862	63 192
	459 683	429 234

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Bunden placering HSB Malmö ek.för	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Bunden placering med löptid på 12 månader och med en räntesats på 3,60%. Den bundna placeringen löper ut 2024-10-21

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 327 980	5 806 443
Avsättning	1 147 000	949 000
Ianspråktagande	0	-427 463
	7 474 980	6 327 980

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 180 000	31 180 000
	31 180 000	31 180 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,50	2027-01-30	7 555 276	7 555 276
Stadshypotek	3,18	2025-07-30	4 855 913	4 855 913
stadshypotek	4,03	2026-04-30	5 719 522	5 719 522
SBAB	3,67	2025-11-12	5 985 039	5 985 039
			24 115 750	24 115 750

Not 20 Skulder till kreditinstitut

4 855 913 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 24 115 750 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 855 913	7 555 276
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	19 259 837	16 560 474
	24 115 750	24 115 750

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	3 639	1 980
Lagstadgade sociala avgifter	1 066	505
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	1 080	600
	5 785	3 085

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	15 000	18 700
Upplupen kostnad ventilationsprojektet	0	975 617
Förutbetalda hyror och avgifter	952 864	920 912
Upplupna räntekostnader	77 852	60 223
Upplupen el	30 060	35 599
Upplupen värme	128 372	131 508
Upplupna kostnader arvode inkl sociala avgifter	75 008	69 324
Upplupen vatten	68 618	0
Upplupen sophämtning	9 021	0
Övriga upplupna kostnader	19 436	0
	1 376 231	2 211 883

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning har digitalt signerats av styrelsen.

Rikard Seidel

Erika Westberg

Rikard Andersson

Sofie Bard

Boel Wetterstrand

Andreas Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi

Borevision AB, av HSB Riksförbund utsett revisor

Sandra Göransson

Av föreningen utsedd revisor

Zainab Salem

Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oshögavången i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31a augusti 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oshögavången i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Göransson
Av föreningen vald revisor

Zainab Salem
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**BOEL RANDI CHRI
WETTERSTRAND**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 19:17:04



RIKARD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 08:31:13



RICHARD SEIDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 21:03:41



SOFIE BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 21:49:55



ANDREAS TÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 07:53:32



ERIKA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 20:26:36



ZAINAB SALEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 09:24:57



SANDRA GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 18:01:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 09:09:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ZAINAB SALEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 09:22:18



SANDRA GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 16:07:17



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 09:06:02



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.