



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Oshögavången i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Oshögavången

Org nr 746001-0916

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2022-09-01– 2023-08-31**

Föreningens 48:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1975 med adresserna Oshögavägen 162-246 som Föreningen innehar marken med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	7	31
2	24	51
2	24	64
3	77	77
4	53	92
5	4	115
Totalt:	189	75,4
Lokal hyresrätt 1		15
Total lägenhetsyta	14 249	kvm
Garageplatser	56	st
Besöksparkeringar	21	st

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-13 på Oxie församlingshem.

Närvarande var 57 röstberättigade medlemmar samt 13 fullmakter

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande: Magnus Planell, avgick vid ord stämma 230213 / Boel Wetterstrand, vald vid ord stämma

Vice ordförande: Katja Lövgren, avgick 230703, därefter vakant post

Sekreterare: Sofie Bardh

Studieorganisatör: Boel Wetterstrand tom 230213 / Magnus Planell from 230213 tom 230817, därefter vakant post.

Ledamot: Toni Söderholm

Ledamot: Sebastian Andersson, invald vid ord föreningsstämma 230213

Utsedd av HSB: Rikard Andersson

Ledamöter som avgått under verksamhetsåret: Jimmi Book vid ord föreningsstämma, samt Katja Lövgren 230703 och Magnus Planell 230817.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Boel Wetterstrand och Sofie Bardh.

Firmatecknare två i förening Magnus Planell, Katja Lövgren, Sofie Bardh och Toni Söderholm två i förening, ändring efter ord stämma till Boel Wetterstrand, Katja Lövgren, Sofie Bardh och Toni Söderholm.

### **Revisorer**

Sandra Göransson och Zainab Salem samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Conny Svensson och Bengt Roos där Conny Svensson varit sammankallande.

### **Representant i HSB Malmö fullmäktige**

Magnus Planell / Boel Wetterstrand, byte vid ord stämma.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har bytt armaturer i föreningens allmänna utrymmen (förråd, tvättstugor, styrelselokal) samt på garagefasaderna, till energisnål LED-belysning. Alla förrådsutrymmen har nu också närvarogivare.

Tvättstugorna har gått över till digitalt bokningssystem med lås, där taggar (digitala nycklar) används.

Föreningen har även påbörjat ett större ventilationsarbete, med byte av takfläktar, komplettering av frånluftsdon och injustering av ventilationen i alla lägenheter. Därefter kommer OVK göras. Arbetet med att byta till HSB normalstadgar 2023 är igång.

Fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-11-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st styrelsemöten samt tre extra arbetsmöten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning*	10 982	10 729	10 879	10 730	9 885
Rörelsens kostnader	-10 163	-9 923	-11 774	-10 020	-10 491
Finansiella poster, netto	-438	-190	-219	-245	-271
Årets resultat	598	616	-1 114	464	-876
Likvida medel & fin placeringar	8 234	6 678	5 945	6 159	7 000
Skulder till kreditinstitut	24 116	24 116	24 116	24 163	24 259
Fond för yttre underhåll	6 328	5 806	5 002	4 781	3 858
Balansomslutning	37 711	36 173	35 810	36 918	36 897
Fastighetens Taxeringsvärde	184 040	184 040	164 000	164 000	164 000
Soliditet (%)	29	29	28	30	29
Räntekostnad kr/kvm	35	15	16	18	20
Låneskuld kr/kvm	1 692	1 692	1 692	1 696	1 702
Avgift kr/kvm	755	737	737	737	675

Verksamhetsåret 20218/2019 lämnades en avgiftsfri månad.

\*Nettoomsättning för tidigare verksamhetsår är totala intäkter redovisade. I årets siffror ingår endast det belopp som finns redovisat i resultaträkningen som nettobelopp.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	999 990	0	5 806 443	3 142 698	616 049	<b>10 565 180</b>
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-427 463	427 463		<b>0</b>
Avsättning år 2022/23 yttre fond			949 000	-949 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				616 049	-616 049	<b>0</b>
Årets resultat					597 502	<b>597 502</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>999 990</b>	<b>0</b>	<b>6 327 980</b>	<b>3 237 210</b>	<b>597 502</b>	<b>11 162 682</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 237 210
årets vinst	597 502
	<b>3 834 712</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 834 712
	<b>3 834 712</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 981 888	10 693 104
Övriga intäkter	3	216 249	35 646
		<b>11 198 137</b>	<b>10 728 750</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-692 335	-1 155 559
Planerat underhåll	5	-427 463	-86 709
Fastighetsavgift/skatt		-300 321	-287 091
Driftskostnader	6	-6 677 212	-5 995 170
Övriga kostnader	7	-540 343	-588 961
Personalkostnader	8, 9	-289 682	-468 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 235 575	-1 340 988
		<b>-10 162 931</b>	<b>-9 923 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 035 206</b>	<b>805 606</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 078	24 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 782	-213 564
		<b>-437 704</b>	<b>-189 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>597 502</b>	<b>616 049</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	27 766 145	28 869 297
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	132 422	0
Inventarier	12	0	264 844
Pågående nyanläggningar	13	956 063	0
		<b>28 854 630</b>	<b>29 134 141</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 855 130</b>	<b>29 134 641</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 136	-300
Avräkningskonto HSB Malmö		5 234 310	3 678 037
Skattekonto		191 147	5 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	429 234	354 668
		<b>5 855 827</b>	<b>4 038 143</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	3 000 000	3 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 855 827</b>	<b>7 038 143</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 710 957</b>	<b>36 172 784</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		999 990	999 990
Fond för yttre underhåll	17	6 327 980	5 806 443
		<b>7 327 970</b>	<b>6 806 433</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		3 237 210	3 142 698
Årets resultat		597 502	616 049
		<b>3 834 712</b>	<b>3 758 747</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 162 682</b>	<b>10 565 180</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	16 560 474	12 411 189
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 560 474</b>	<b>12 411 189</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	7 555 276	11 704 561
Leverantörsskulder		197 172	270 955
Aktuella skatteskulder		20 386	27 892
Övriga skulder	21	3 085	5 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 211 882	1 187 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 987 801</b>	<b>13 196 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 710 957</b>	<b>36 172 784</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		597 502	616 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 235 575	1 340 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 833 077</b>	<b>1 957 037</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-261 411	75 096
Förändring av kortfristiga skulder		940 671	-252 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 512 337</b>	<b>1 779 345</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-956 063	-1 046 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-956 063</b>	<b>-1 046 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 556 274</b>	<b>732 845</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 678 037	5 945 192
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 234 311</b>	<b>6 678 037</b>

## 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 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 2,20 %.

#### 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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	10 756 840	10 464 045
Hysesintäkter garage och p-platser	225 048	229 059
	<b>10 981 888</b>	<b>10 693 104</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter	28 984	30 706
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	4 940
Elstöd	187 265	0
	<b>216 249</b>	<b>35 646</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	2 302	67 008
Reparationer av gemensamma utrymmen	23 910	41 744
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	72 784	113 577
Löpande underhåll va/sanitet	152 979	368 366
Reparationer, värme	23 613	16 996
Löpande underhåll, ventilation	6 600	122 974
Löpande underhåll av lokaler	55 192	94 886
Reparationer av byggnader utvändigt	1 798	97 268
Reparation av markytor	20 339	134 398
Försäkringsskador	330 521	81 736
Reparationer övrigt	0	16 607
Reparation installationer	2 296	0
Öresjustering	1	-1
	<b>692 335</b>	<b>1 155 559</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	75 810	0
Periodiskt underhåll värme	0	86 709
Planerat UH av installationer	103 909	0
Planerat UH el/tele	247 744	0
	<b>427 463</b>	<b>86 709</b>

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 314 215	945 133
El	502 927	419 572
Uppvärmning	2 625 879	2 379 914
Vatten	656 737	592 936
Sophämtning	389 835	480 508
Tomträttsavgälder och arrende	574 813	575 842
Fastighetsförsäkringar	229 238	178 481
Kabel-TV	258 217	278 606
Bevakningskostnader	117 217	144 178
Övrigt	8134	0
	<b>6 677 212</b>	<b>5 995 170</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	199 716	211 516
Revisionsarvoden	18 825	19 000
Medlemsavgift HSB	78 850	78 850
Förbrukningsinventarier	0	31 763
Övriga externa kostnader	178 388	186 854
Avgifter för juridiska åtgärder	64 564	60 978
Öresjustering	1	0
	<b>540 344</b>	<b>588 961</b>

### Not 8 Medelantalet anställda

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	0,2	0,2

## Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	133 000	133 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga arvode	28 000	20 736
Löner anställda	55 216	191 521
	<b>236 216</b>	<b>365 257</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	51 585	89 945
Övriga kostnader	1 881	13 464
	<b>53 466</b>	<b>103 409</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>289 682</b>	<b>468 666</b>

## Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 232 926	51 193 426
Investeringar (komplettering säkerhetsdörrar)	0	39 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 232 926</b>	<b>51 232 926</b>
Ingående avskrivningar	-23 655 978	-22 516 413
Årets avskrivningar	-1 034 148	-1 139 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 690 126</b>	<b>-23 655 978</b>
Ingående värde markanläggning	1 380 000	373 000
Årets investering (utemiljö)	0	1 007 000
<b>Utgående ackumulerade värde markanläggning</b>	<b>1 380 000</b>	<b>1 380 000</b>
Ingående ack avskrivningar markanläggning	-87 650	-18 650
Årets avskrivningar markanläggning	-69 000	-69 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>	<b>-156 650</b>	<b>-87 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 766 150</b>	<b>28 869 298</b>
Taxeringsvärden byggnader	124 040 000	124 040 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
	<b>184 040 000</b>	<b>184 040 000</b>

### Not 11 Maskiner

	2023-08-31	2022-08-31
Omklassificering traktor från inventarier	662 113	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>662 113</b>	<b>0</b>
Omklassificering traktor från inventarier	-397 269	0
Årets avskrivningar	-132 422	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-529 691</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 422</b>	<b>0</b>

### Not 12 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	662 113	681 556
Utrangeringar (dator och vitvaror i fritidslokalen)	0	-19 443
Omklassificeringar av traktor till maskiner	-662 113	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>662 113</b>
Ingående avskrivningar	-397 269	-284 289
Utrangeringar (dator och vitvaror i fritidslokalen)	0	19 443
Omklassificeringar av traktor till maskiner	397 269	0
Årets avskrivningar	0	-132 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-397 269</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>264 844</b>

Omklassificering av traktor från inventarier till maskiner har skett under verksamhetsåret. Värdet för traktorn återfinns i not 11.

### Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	956 063	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>956 063</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>956 063</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggning avser ventilationsarbete i fastigheten vilket beräknas färdigställas under hösten 2023, beräknad kostnad 2 milj kr.



#### Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalad försäkring	51 433	49 522
Förutbetalad tomträttsavgäld	191 661	191 491
Förutbetalad kostnad Anticimex	89 793	85 711
Övriga förutbetalda kostnader	33 155	5 476
Upplupna ränteintäkter	63 192	22 468
	<b>429 234</b>	<b>354 668</b>

#### Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Bunden placering HSB Malmö ek.för	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

Bunden placering med löptid på 12 månader och med en räntesats på 3,60%.

#### Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	5 806 443	5 002 152
Avsättning	949 000	891 000
Ianspråktagande	-427 463	-86 709
	<b>6 327 980</b>	<b>5 806 443</b>

#### Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	31 180 000	31 180 000
	<b>31 180 000</b>	<b>31 180 000</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	0,70	2024-01-30	7 555 276	7 555 276
Stadshypotek	0,96	2023-04-30	0	2 606 160
SBAB	0,88	2023-05-09	0	3 113 362
SBAB	0,91	2022-12-06	0	3 985 039
Stadshypotek	1,37	2022-09-01	0	2 000 000
Stadshypotek	3,18	2025-07-30	4 855 913	4 855 913
stadshypotek	4,03	2026-04-30	5 719 522	0
SBAB	3,67	2025-11-12	5 985 039	0
			<b>24 115 750</b>	<b>24 115 750</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

7 555 276 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.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 555 276	11 704 561
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 560 474	12 411 189
	<b>24 115 750</b>	<b>24 115 750</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	1 980	3 808
Lagstadgade sociala avgifter	505	971
Påminnelser/överlåtelse till HSB	600	660
	<b>3 085</b>	<b>5 439</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	18 700	18 000
Övriga upplupna kostnader	1 044 941	103 271
Förutbetalda hyror och avgifter	920 912	884 844
Upplupna räntekostnader	60 223	27 655
Upplupen el	35 599	42 258
Upplupen värme	131 508	111 540
	<b>2 211 883</b>	<b>1 187 568</b>

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

Denna årsredovisning har digitalt signerats av styrelsen.

Malmö 2024-01-11

Richard Seidel

Erika Westberg

Rikard Andersson

Sebastian Andersson

Boel Wetterstrand

Sofie Bard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-19

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De föreningsvalda revisorerans 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2024-01-19

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Göransson  
Av föreningen vald revisor

Zainab Salem  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.