



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Stad	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
41	p-platser	0
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3594
<b>Totalt 105 objekt</b>		<b>3594</b>

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	
Luigi Valente	Ledamot	2014-02-20	
Niclas Ellberg	Ledamot	2016-06-20	
Malin Nilsson	Ledamot	2017-02-22	2023-03-01
Tinnie Hellqvist	Ledamot	2022-03-17	
Martin Strömstedt	Ledamot	2021-02-16	
Daniel Andersson	Ledamot	2023-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Luigi Valente, Nuray Güner, Malin Nilsson, Tinnie Hellqvist, Daniel Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

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

Valberedning har varit: vakant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

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 2023-03-21.

Under hösten installerades brandskydd i huset inkl källare och vind. Alla utrymningsvägar syns nu tydligt även i de mörkaste utrymmena. I december hade vi julfika och julpyssel för boende i föreningen. Under höst och vår har vi reparerat våra grindar in till gården som båda gick sönder nästan samtidigt. I februari hade vi årsstämma med liten uppslutning (endast 10 stycken närvarande).

Under vintern och våren bytte vi fastighet-och trädgårdsskötare från Hagtors till HSB. Mycket tid har tagits i anspråk för ett så smidigt byte som möjligt. Under våren hade vi en trädgårdsdag där det städades och planterades. I början av sommaren påbörjades ombyggnaden av ett källarförråd till övernattningslägenhet. Renoveringen förväntas vara klar i september.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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 Fasaden renovering 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. (Hittills avslag från Kommunen)

Byte av tagg-system för bokning av tvättstuga och fjärrstyrning entrédörrar.

Uppdatering av gymrustning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	313	237	363	368	396
Skuldsättning, kr/kvm	3 414	3 942	4 164	4 386	4 607
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	276	258	241	230	245
Driftskostnad, kr/kvm	766	788	641	635	627
Årsavgifter, kr/kvm	973	953	942	943	955
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 025	1 004	1 003	1 022
Nettoomsättning, tkr	3 876	3 682	3 609	3 604	3 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	472	154	582	436	627
Soliditet, %	36	31	27	27	22

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

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

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 572 535	0	212 375	3 784 910
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 657 217</b>	<b>0</b>	<b>212 375</b>	<b>3 869 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 853 682	154 003	-212 375	2 795 310
Årets resultat, kr	154 003	-154 003	472 010	472 010
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 007 685</b>	<b>0</b>	<b>259 635</b>	<b>3 267 320</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 664 902</b>	<b>0</b>	<b>472 010</b>	<b>7 136 912</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 625 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	3 007 685
Årets resultat, kr	472 010
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 267 320</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 267 320</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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	3 633 617	3 534 533
Övriga intäkter	3	242 612	147 699
		<b>3 876 229</b>	<b>3 682 232</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-139 749	-177 660
Planerat underhåll	5	-44 625	0
Fastighetsavgift/skatt		-101 819	-97 216
Driftskostnader	6	-1 881 762	-1 783 247
Övriga kostnader	7	-220 633	-520 537
Personalkostnader	8	-137 991	-137 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 068	-696 563
		<b>-3 134 648</b>	<b>-3 412 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>741 581</b>	<b>269 512</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 800	13 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 371	-129 312
		<b>-269 571</b>	<b>-115 508</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>472 010</b>	<b>154 003</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	9	16 429 773	17 037 835
Pågående nyanläggningar	10	446 298	35 625
		<b>16 876 071</b>	<b>17 073 460</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 877 571</b>	<b>17 074 960</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 975
Avräkningskonto HSB Malmö		929 259	2 161 314
Övriga fordringar	13	118 018	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	132 127	113 938
		<b>1 179 404</b>	<b>2 279 360</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 179 404</b>	<b>4 279 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 056 974</b>	<b>21 354 320</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 682	84 682
Fond för yttre underhåll	15	3 784 910	3 572 535
		<b>3 869 592</b>	<b>3 657 217</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 795 310	2 853 682
Årets resultat		472 010	154 003
		<b>3 267 320</b>	<b>3 007 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 136 912</b>	<b>6 664 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 159 600	5 905 112
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 159 600</b>	<b>5 905 112</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 110 902	8 262 658
Leverantörsskulder		48 506	42 606
Aktuella skatteskulder		7 547	5 724
Övriga skulder	19	660	26 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	592 847	446 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 760 462</b>	<b>8 784 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 056 974</b>	<b>21 354 320</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		472 010	154 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		608 068	696 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 080 079</b>	<b>850 566</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-132 105	3 911
Förändring av kortfristiga skulder		320 413	1 419 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 268 387</b>	<b>2 273 686</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-410 673	79 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-410 673</b>	<b>79 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+)/minskning(-) av skulder till kreditinstitut		-2 089 768	-2 169 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 089 768</b>	<b>-2 169 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 232 055</b>	<b>183 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 161 314	3 977 735
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 929 259</b>	<b>4 161 315</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 48 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 2,15% 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**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 407 676	3 324 520
Hysesintäkter p-platser	136 428	110 500
El moms	89 513	99 513
	<b>3 633 617</b>	<b>3 534 533</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Bredband	88 500	88 500
Övriga intäkter	40 084	31 647
Ersättning från försäkringsbolag	0	27 552
Erhållna bidrag av elstöd	114 028	0
	<b>242 612</b>	<b>147 699</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Löpande underhåll		0
Material i löpande underhåll		0
Reparationer, bostäder	3 912	5 424
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 038	14 142
Löpande underhåll tvättutrustning	33 765	11 532
Reparationer av installationer	2 338	0
Löpande underhåll Va/sanitet	21 434	5 470
Reparationer, Värme	17 199	3 552
Reparationer el/tele	1 857	11 819
Reparationer av byggnader utvändigt	11 226	0
Reparation av markytor	12 732	7 668
Löpande underhåll tele/TV	7 911	10 331
Reparation försäkringsärende	2 200	64 513
Reparation , övrigt	1 475	43 209
Reparation av p-platser	17 662	0
	<b>139 749</b>	<b>177 660</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Planerat UH VA/sanitet	44 625	0
	<b>44 625</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Fastighetskötsel och lokalvård	304 933	389 401
El	277 523	242 806
Uppvärmning	533 690	532 767
Vatten	179 309	152 429
Sophämtning	73 879	66 819
Tomträttsavgälder	237 204	237 204
Övrigt	138 268	161 822
Brandskydd	136 956	0
Öresutjämning	0	-1
	<b>1 881 762</b>	<b>1 783 247</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	134 193	127 048
Revisionsarvoden	11 579	10 356
Övriga externa kostnader	47 886	356 157
Medlemsavgift HSB	26 975	26 975
Öresutjämning	0	1
	<b>220 633</b>	<b>520 537</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	-3 000	3 000
	<b>105 000</b>	<b>102 600</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 991	32 873
Övriga gemensamma kostnader	0	2 025
	<b>32 991</b>	<b>34 898</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>137 991</b>	<b>137 498</b>

Övriga arvoden visar -3000 kr beroende på tidigare års upplupet arvode på för högt belopp. Inget är utbetalt.

Upplupen kostnad är 3000 kr för valberedningen.

**Not 9 Byggnader**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 558 381	25 558 381
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 979 877	2 979 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 538 258</b>	<b>28 538 258</b>
Ingående avskrivningar	-10 624 366	-9 987 402
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-876 056	-816 458
Årets avskrivningar markanläggningar	-59 539	-59 598
Årets avskrivningar	-548 524	-636 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 108 485</b>	<b>-11 500 423</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 429 773</b>	<b>17 037 835</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Pågående byggnation avser renovering av övernattningslägenhet, kostnad ca 500 000 kr, färdig under 2023.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 625	115 187
Inköp under året	410 673	15 438
justering ingående anskaffning, detaljplan överfört till kostn.		-95 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>446 298</b>	<b>35 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>446 298</b>	<b>35 625</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	118 018	1 133
	<b>118 018</b>	<b>1 133</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 248	7 664
Övr förutb kostn, uppl int	113 879	106 274
	<b>132 127</b>	<b>113 938</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	3 572 535	3 200 535
Avsättning	257 000	372 000
Ianspråkstagande	-44 625	0
	<b>3 784 910</b>	<b>3 572 535</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 926 000	22 926 000
	<b>22 926 000</b>	<b>22 926 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	4,55	2023-10-28	1 089 590	1 156 642
SEB	4,55	2024-08-28	272 500	1 452 500
SEB	1,31	2023-05-28	0	5 301 000
SEB	0,78	2024-03-28	3 295 012	3 491 728
SEB	0,91	2025-04-28	2 610 100	2 765 900
Stadshypotek	4,26	2026-06-01	5 003 300	0
			<b>12 270 502</b>	<b>14 167 770</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

5 110 902 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 1 897 268 kr. Beräknad skuld om 5 år 8 402 662 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 110 902	8 262 658
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 159 600	5 905 112
	<b>12 270 502</b>	<b>14 167 770</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	0	12 852
Lagstadgade sociala avgifter	0	13 462
Påminnelser/överlåtelse till HSB	660	540
	<b>660</b>	<b>26 854</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	18 432	23 750
Förutbetalda hyror och avgifter	294 534	290 272
Beräknat arvode för revision	11 000	10 171
Upplupen el	15 787	21 997
Upplupen värme	22 466	21 868
Upplupet vatten	16 177	0
Upplupen sophämtning	6 078	0
Upplupna arvoden	71 624	71 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 749	7 045
	<b>592 847</b>	<b>446 464</b>

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

Malmö

Nuray Güner  
Ordförande

Luigi Valente

Niclas Ellberg

Martin Strömstedt

Tinnie Hellqvist

Daniel Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thilderkvist  
Av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### 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 Brf Oxeln 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thilderkvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NURAY GÜNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 16:13:00



**LUIGI VALENTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 16:37:46



**NICLAS ELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 09:21:43



**MARTIN STRÖMSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 13:04:11



**DANIEL ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 19:18:47



**TINNIE HELLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 09:15:09



**HANS THILDERKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 20:56:33



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 08:50:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-12-04 kl. 20:43:59



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 08:49:15



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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