

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxiegården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-7766 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Oxie 54:9	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1976

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Skåne. 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 m ²
2	garageplatser	0
20	p-platser	0
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 266
Totalt 145 objekt		12 266

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 19 st 3 rok, 85 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Oxie S:43	Samfällighet		1/2	Lekplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Linde	Ordförande	2006-06-14
Åke Sjöstrand	Ledamot	2011-03-15
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-04-12
Paula Ekman Hagdahl	Ledamot	2022-02-09
Anette Hanzén	Ledamot	2021-02-10
Ali Serifovski	Suppleant	2022-02-09
Somar Al Kuraishi	Suppleant	2021-02-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Sjöstrand, Anette Hanzén och Somar Al-Kuraishi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Sjöstrand, Tommy Linde, Paula Ekman Hagdahl och Anette Hanzén.

Revisorer har varit: Seyed Saber Arya och Marianne Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Niles (sammankallande) och Frida Niles, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-31. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar samt 4 via fullmakt. Andra beslutet om nya stadgar togs på stämman.

I September 2023 hölls en extra stämma där första beslut om att anta nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +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 2024-05-04.

Underhåll o s v

Ännu ett intensivt verksamhetsår läggs till handlingarna. Nedan punktats de huvudsakliga verksamheterna som sysselsatt styrelsen.

Konsult har anlåtats för att granska möjligheter/kostnader för etablering av vattenutkastare på fastigheternas framsidor. Ett förslag beräknas läggas fram vid ordinarie årsstämma 2025.

Reparationer av träfasader och målning av dessa samt vita betongsegment har slutförts.

Arbetet med granskning av HSBs förslag till Nya Normalstadgar har genomförts. Har lämnats till HSB för granskning och

godkännande.

Reviderad Uh-plan har fastställts. I denna aviseras bl. a asfaltering av markytor vid garage, renovering av förrådens yttre och nyinköp av traktor som större händelser inom de närmsta åren.

Den årliga yttre fastighetssynen konstaterade att fastigheterna generellt är i gott skick och att ordningen i garagen samt skötseln av tomterna fortsatt uppvisar förbättringar.

Lekplatserna har genomgått sin årliga besiktning och nödvändiga reparationer har genomförts.

Byte av samtliga fasadmonterade lamparmaturer har påbörjats och kommer att slutföras under hösten 2024.

Ny tv- och musikanläggning etablerats i Kvartersgården.

Ekonomi

De allmänna kostnadsökningarna, f. a. för vatten, men även för sophantering och el har fortsatt. Reellt påverkande räntesänkningar har låtit vänta på sig.

För att kunna bevara god balans i vår ekonomi, avser styrelsen att höja årsavgiften fr. o. m. 250101 med 5%.

Föreningens generella lånesituation anses rimlig med tanke på hur stor del av fastighetens totala marknadsvärde den utgör. Under året har föreningens lån ökat med 2 469 550kr.

Men, som framgår av låneförteckningen längre fram i verksamhetsberättelsen, kommer omsättning av de lån vi har att behöva tecknas till andra räntekostnadsnivåer än som varit rådande de senaste åren.

Som regel försöker styrelsen att fördela de totala ränte- och amorteringskostnaderna så jämt det låter sig göras över ett tidsspann om 3 till 4 år.

Nedan finns noterat större åtgärder som gjorts sedan 2010

2024 Reparation och målning av fastigheternas träfasader samt målning av alla vita betongsegment har genomförts.

2023 - Installation av elbilsladdpunkter i garagen har genomförts

2022 – Slutfört renovering av garagetrösklar, genomfört entreprenadupphandling av elbilsladdpunkter i garage, utfört röjning av växtlighet längs fastighetens "norrsida", installerat vattenlarm i samtliga lägenheter, genomfört fullständig OVK/sotning.

2021 - Installerat solcellspaneler, installerat kameraövervakning av föreningens återvinningsstationer, installerat laddstation för elbilar, påbörjat renovering av garagetrösklar.

2020 - Totalrenoverat stora sophuset

2019 - Byggt nytt traktorgarage, genomfört lagning av gjutna byggsegment, renoverat Multisportarenan

2018 - Renoverat lägenhetsförråden

2017 - Påbörjat montage av plåtfasad på garage

2016 - Bytt takpapp och stuprännor, bytt all ytterbelysning, bytt kantsten i rabatter.

2014 - Nytt digital-TV system

2013 - Ny plåtbeklädnad på fasad och nya frontplåtar på balkongerna

2012 - Anläggning av P-platser, flytt av basketplan, samt anläggande av två bouleanor

2011 - Ommålning av fasad och betongytor

2010 - Ombyggnad av sopsorteringsstationer

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

Asfaltering av markytor vid garage, renovering och målning av förrådens yttre och nyinköp av traktor är planerade projekt för de kommande åren.

Indragning av fiberkabel för Tv- och Bredbandsmottagning till samtliga lägenheter genomförs under 2025.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

Styrelsen kommer följa kostnadsutvecklingen under året för att se om ytterliggare avgiftshöjning behöver göras under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	141	143	154	178	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 329	2 128	2 374	2 435	1 266
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 329	2 128	2 374	2 435	1 266
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	2
Energikostnad, kr/kvm	82	55	50	46	41
Årsavgifter, kr/kvm	579	549	534	522	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	589	559	540	528	516
Nettoomsättning, tkr	7 184	6 860	6 618	6 486	6 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	-472	-432	-615	683	-422
Soliditet, %	31	33	32	31	48

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). Värmekostnaden står respektive lägenhetsinnehavare för.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	936 300	0	0	936 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 842 781	0	-183 032	4 659 749
S:a bundet eget kapital, kr	5 779 081	0	-183 032	5 596 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 553 102	431 718	183 032	8 304 416
Årets resultat, kr	-431 718	431 718	-472 496	-472 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 121 384	863 436	-289 464	7 831 920
S:a eget kapital, kr	13 900 465	863 436	-472 496	13 427 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 542 000 kr samt ianspråktagande skett med 725 032 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	8 121 384
Årets resultat, kr	-472 496
Reservation till underhållsfond, kr	-542 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	725 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 831 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 831 920

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	7 184 281	6 768 831
Övriga intäkter	3	42 621	90 836
		7 226 902	6 859 667
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-251 796	-481 509
Planerat underhåll	5	-772 776	-902 142
Fastighetsavgift/skatt		-185 045	-178 841
Driftskostnader	6	-2 243 388	-2 044 292
Övriga kostnader	7	-486 978	-456 066
Personalkostnader	8, 9	-1 318 873	-1 141 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 411 798	-1 287 268
Tomträttsavgälder	10	-521 337	-521 061
		-7 191 991	-7 013 120
Rörelseresultat		34 911	-153 453
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 848	7 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 255	-286 137
		-507 407	-278 265
Årets resultat		-472 496	-431 718

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	39 286 873	36 034 603
Inventarier	12	220 962	281 008
Pågående nyanläggningar	13	27 750	2 175 684
		39 535 585	38 491 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		39 537 085	38 492 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 712	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 614 169	2 775 097
Övriga fordringar	15	41 389	543 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	365 602	359 465
		4 029 872	3 678 436
Summa omsättningstillgångar		4 029 872	3 678 436
SUMMA TILLGÅNGAR		43 566 957	42 171 230

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		936 300	936 300
Fond för yttre underhåll	17	4 659 749	4 842 781
		5 596 049	5 779 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 304 416	8 553 102
Årets resultat		-472 496	-431 718
		7 831 921	8 121 384
Summa eget kapital		13 427 969	13 900 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	7 800 866	21 127 458
Summa långfristiga skulder		7 800 866	21 127 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	20 770 450	4 974 308
Fond för inre underhåll		22 724	22 724
Leverantörsskulder		57 057	1 280 787
Aktuella skatteskulder		17 864	17 201
Övriga skulder	21	216 869	33 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 253 158	815 056
Summa kortfristiga skulder		22 338 122	7 143 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 566 957	42 171 230

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-472 496

-431 718

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 411 798

1 287 268

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****939 302****855 550****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

487 636

-202 619

Förändring av kortfristiga skulder

-601 326

838 587

Kassaflöde från den löpande verksamheten**825 611****1 491 518****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 456 088

-2 278 782

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 456 088****-2 278 782****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

2 469 550

0

Amortering av lån

0

-3 017 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**2 469 550****-3 017 200****Årets kassaflöde****839 073****-3 804 464****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 775 097

6 579 561

Likvida medel vid årets slut**3 614 170****2 775 097**

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.

Kassaflödesprognosen är beräknad enligt den indirekta metoden.

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 75 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 2,47 %.

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 13 135 682 kr (fg år 13 135 682kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	7 105 984	6 728 796
Hysesintäkter parkering	23 600	24 000
Försäljning egenproducerad el	7 952	11 818
El garage och p-platser	46 745	4 217
	7 184 281	6 768 831

I årsavgiften ingår vatten & avlopp och sophantering.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Erhållna bidrag el-stöd	0	66 653
Överlåtelseavgift	10 031	12 815
Pantförskrivningsavgift	10 788	5 355
Övriga intäkter ej moms	21 802	6 013
	42 621	90 836

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	146 495
Löpande UH av gemensamma utrymmen	3 684	7 769
Löpande UH av installationer	50 147	0
Löpande underhåll Va/sanitet	23 080	37 076
Löpande UH, värme	25 793	0
Löpande UH, ventilation	6 232	28 125
Löpande UH el/tele	17 476	30 450
Löpande UH av byggnader utvändigt	77 398	70 280
Löpande UH av markytor	30 596	75 062
Försäkringsskador	15 761	43 839
Reparation övrigt	0	4 481
Reparation av garage	1 629	37 931
Öresutjämning	0	1
	251 796	481 509

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	375 712
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	26 504
Periodiskt underhåll installationer	0	16 075
Periodiskt underhåll markytor	296 528	51 059
Planerat UH el/tele	412 860	0
Planerat UH VA/sanitet	47 743	174 291
Planerat UH värme	15 645	0
Planerat UH av garage	0	258 500
Öresutjämning		1
	772 776	902 142

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 175	268 781
El	256 971	157 537
Vatten och avlopp / VA	746 317	511 600
Sophämtning, avfall, renhållning	349 182	418 714
Övrigt	11 308	0
Serviceavtal	85 544	73 146
Fastighetsförsäkringar	208 502	194 116
Kabel-TV	455 388	214 452
Bredband	0	205 948
Öresutjämning	1	-2
	2 243 388	2 044 292

Numera redovisas kostnad för bredband och Kabel-TV på samma rad.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	159 680	150 917
Revisionsarvoden	14 125	12 325
Övriga externa kostnader	78 629	63 873
Förbrukningsinventarier	26 042	25 268
Datorutrustning och programvara	8 641	7 497
Arbetskläder och skyddsmaterial	2 349	4 037
Leasingavgifter för fordon och maskiner	68 247	77 747
Medlemsavgift HSB	68 613	38 595
Överlåtelseavgift	8 235	12 603
Pantförskrivningsavgift	6 250	11 211
Kontorsmateriel och trycksaker	14 569	31 809
Föreningsstämma/styrelsemöte	12 347	20 183
Konsultarvoden	9 375	0
Utbildningar	9 875	0
Öresutjämning	1	1
	486 978	456 066

Not 8 Medelantalet anställda

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

1 fast anställd och 11 sommarjobbare.

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	195 394	133 377
Arvode övriga förtroendevalda	32 134	20 832
Löner och andra ersättningar	163 767	144 414
Löner och andra ersättningar anställda	494 822	456 182
Uttagsskatt	176 253	162 968
	1 062 370	917 773
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	256 503	224 170
	256 503	224 170
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 318 873	1 141 943

Not 10 Tomträttsavgälder

Gäller till 2027-01-01.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Tomträttsavgälder	521 337	521 061
	521 337	521 061

Not 11 Byggnader

Investeringar under året avser fasader samt laddplatser.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	50 068 387	50 068 387
Investeringar under året avser fasader	3 480 086	0
Överfört från Pågående och avser laddstolpar	1 123 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 672 409	50 068 387
Ingående avskrivningar	-14 033 784	-12 801 429
Årets avskrivningar	-1 351 752	-1 232 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 385 536	-14 033 784
Utgående redovisat värde	39 286 873	36 034 603
Taxeringsvärden byggnader	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	418 330	306 219
Inköp områdestavla och nödradio		112 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 330	418 330
Ingående avskrivningar	-137 322	-82 410
Årets avskrivningar	-60 046	-54 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 368	-137 322
Utgående redovisat värde	220 962	281 008

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 175 684	9 013
Årets investeringar i projekt vattenutkastare	22 750	2 166 671
Erhållna bidrag laddplatser	-1 046 748	
Överfört till byggnader avseende laddplatser	-1 123 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 750	2 175 684
Utgående redovisat värde	27 750	2 175 684

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	1 500	500
Andel Fonus		1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	41 389	180 001
Redovisningskonto för moms inkl. uttagsskatt	0	363 873
	41 389	543 874

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 119	2 507
Övr. förutb kostn, uppl. int	20 139	24 336
Förutbetald fastighetsförsäkring	71 605	65 292
Förutbetald tomträttsavgäld	173 495	173 756
Förutbetald bredband och kabel-TV	38 901	40 657
Förutbetalt serviceavtal Anticimex	32 092	34 776
Upplupen intäkt laddstolpar	0	0
Upplupen medlemsavg HSB	17 153	17 153
Upplupen intäkt laddstolpar	9 084	988
Upplupen intäkt egen prod. el	1 014	0
	365 602	359 465

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 842 781	5 144 923
Avsättning	542 000	600 000
Ianspråktagande	-725 032	-902 142
	4 659 749	4 842 781

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 986 000	32 036 000
	32 986 000	32 036 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare		Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	442990	0,63	2023-09-30	0	2 340 308
Stadshypotek	400757	0,64	2025-01-30	14 475 000	14 625 000
Stadshypotek	416129	0,65	2024-06-01	0	2 275 000
SBAB	32585582	2,28	2025-04-16	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	514071	3,01	2027-06-01	1 374 150	1 518 150
Stadshypotek	595909	4,28	2026-06-01	2 278 308	2 343 308
SBAB	32847692	4,40	2027-09-15	2 275 108	0
SBAB	32858937	4,53	2025-03-20	2 981 250	0
Stadshypotek	678847	3,60	2028-06-01	2 187 500	0
				28 571 316	26 101 766

Not 20 Skulder till kreditinstitut

20 770 450 kr 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 576 150 kr.

Beräknad skuld om 5 år 25 690 566 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 770 450	4 974 308
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	7 800 866	21 127 458
	28 571 316	26 101 766

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	16 549	14 690
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 887	18 181
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	180	360
Uttagsskatt redovisas som moms	176 253	0
	216 869	33 231

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
Förutbetalda hyror och avgifter	607 937	554 386
Upplupna arvoden och sociala avgifter	182 916	151 249
Upplupna räntekostnader	69 814	16 322
Upplupen el	19 044	10 251
Upplupen sophämtning	10 065	23 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 558	1 236
Upplupen vatten	54 825	46 417
	1 253 159	815 056

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

Malmö

Tommy Linde
Ordförande

Åke Sjöstrand

Kent Bengtsson

Anette Hanzén

Paula Ekman Hagdahl

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

Alexandra Ong BoRevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Marianne Nilsson
av föreningen vald revisor

Seyed Saber Arya
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxiegården i Malmö, org.nr. 716406-7766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxiegården 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 31 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. 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 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 Oxiegården 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Nilsson
Av föreningen vald revisor

Seyed Saber Arya
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

TOMMY LINDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-29 kl. 09:39:21



PAULA EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-28 kl. 18:08:04



KENT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-28 kl. 15:34:09



ÅKE SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-28 kl. 15:07:30



ANETTE HANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-28 kl. 16:45:33



MARIANNE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 08:34:28



SEYED SABER ARYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 08:45:22



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 11:31:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MARIANNE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 08:33:09



SEYED SABER ARYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 08:46:10



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 11:31:31



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 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 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.