



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 - 31/8 2021

**HSB BRF
OXIEGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma för Brf. Oxiegården Tisdagen den 2 februari 2022 i Oxie församlingshem.

Årets stämma inleds traditionsenligt kl.18.30 med en god landgång.

Klockan 19.00 börjar sedan mötesförhandlingarna.

Var vänliga och fyll i när ni kommer och hur många.

Fyll även i om ni vill ha lättöl eller porlande vatten.

✂ -----

_____ Ja, jag/vi kommer 18.30
(antal)

Antal lättöl: _____

Antal porlande vatten: _____

—
_____ Jag/ vi önskar vanlig landgång (ägg och sill, räkor, rökt lax,
rostbiff
skinka och ost)

_____ Jag/vi önskar vegetarisk landgång (ägg, tomat, lök, frukt, ost
och sallad)

_____ Ja, jag/vi kommer 19.00
(antal)

_____ Nej, jag/vi kommer inte.
(antal)

Lägenhet nr: _____

**Lägg ditt svar i brevlådan på föreningsgården senast
lördagen den 22:e januari, 2022**



FULLMAKT

Fullmakt enligt § 20 i stadgarna.

Medlemmens namn (text).....

Lägenhetsnummer

Fullmakt lämnas till (text).....

Fullmakten gäller vid Brf Oxiegården Ordinarie stämma 2022-02-01

Malmö den

.....

Medlemmens underskrift

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

Slutna omröstning ska på röstberättigads begäran genomföras.

Observera

Endast den röstberättigade medlem som avprickats i röstlängd vid tidpunkten för annonserad start av årsstämma, äger rätt att delta i omröstningar.

Vid sen ankomst måste stämman vidtalas och om så beslutats skall röstlängd uppdateras.



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Oxiegården i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Lokal: Oxie Församlingshem

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
 - a. Styrelseledamöter
 - b. Styrelsesuppleanter
 - c. Revisorer och revisorssuppleanter
 - d. Valberedning
 - e. Fest och fritid
 - f. Övriga arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a. 2 st. styrelseledamöter (två på 2 år)
 - b. 1 st. suppleant (på 2 år)
18. Presentation av HSB -ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och revisorssuppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, varav en som valberedningens ordförande
23. Val av övriga föreningsrepresentanter (F&F-kommittén)
24. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB-fullmäktige
25. Motioner
26. Avtackningar
27. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Oxiegården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 1976 på fastigheterna Oxie 54:9 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Stensåkeraväg 202 - 448.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar/Willis. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	19	66
3	19	78,5
4	85	112
Summa:	123	

Garage till uthyrning 0

Parkeringsplatser till uthyrn. 20

Total lägenhetsyta 12 265 kvm, lägenheternas medelyta 99,8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten (en fylligare lista finns under rubriken "Väsentliga händelser..." nedan):

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2. februari 2021, som Poströstningsstämma. Röstlängden fastställde 58 röstberättigade medlemmar, därav 6 st. inlämnade röstfullmakter. Poströstningsstämman genomfördes under ledning av valberedningen, Frida och Tommy Niles i samarbete med styrelsen. Presidiet utgjordes av HSBs styrelserepresentant Kent Bengtsson som ordförande och styrelsens sekreterare Nemat Salehi. Tommy Niles assisterade som röstkontrollant.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tommy Linde
Vice ordförande	Nemat Salehi
Sekreterare och Studieorganisatör	Anette Hanzén
Ledamot	Åke Sjöstrand
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson
Suppleant	Paula Ekman Hagdahl
Suppleant	Somar Al-Kuraishi

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Linde och Nemat Salehi samt suppleanten Paula E- Hagdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden. Arbetsutskottet har dessutom hållit 11 ordinarie AU-möten samt ett fåtal andra möten med fokusering på fastighets- och lägenhetsärenden.

Under verksamhetsåret har samtliga styrelse- och 9 AUmöten genomförts som digitala sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tommy Linde
Anette Hanzén
Åke Sjöstrand
Nemat Salehi

Revisorer

Föreningens revisorer har under året varit och Saber Arya och Marianne Nilsson, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Årets valberedning har bestått av Frida och Tommy Niles.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Nemat Salehi(ordinarie)

Anette Hanzén (ersättare)

Vicevärd

Har varit Mats Sjöström.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder i urval:

Stadgeenlig fastighetssyn utfördes av styrelsen 2021-05-08. Revisor Saber Arya deltog. Vid besiktningen framkom att fastigheten generellt är i gott skick. Mindre avvikelser noterades så som t. ex. behov av viss beskärning och förnyelse av växtlighet i gårdarnas planteringar och tegelsprängningar å fasader samt behov av nymålning av Kvartersgården såväl utvändigt som invändigt. Konstaterades att ordningen i garagen förbättrats och att trädgårdarna i huvudsak kunde noteras som välskötta.

Under vår och sommar 2021 genomfördes installationen av solcellspaneler i enlighet med principbeslut som ursprungligen fattades vid årsstämman 2017. Slutbesiktning genomfördes 2021-08-23. Anläggningen kommer att tas i drift under hösten 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. För det kommande året är inga större underhållsprojekt planerade.

Som tidigare redovisats, kommer föreningen att behöva en ny traktor under de närmsta kommande åren.

En ny åkgräsklippare har inköpts

För att kompensera för taxehöjningar för driften (el-, vatten, avfallshantering) höjs årsavgiften som tidigare aviserats med 2% f. o. m. 2022-01-01.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 522 kr/m². Avgiften höjdes med 3% 2021-01-01. Fr. o. m. 2022-01-01 höjs årsavgiften med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 861 666 kr med en genomsnittsränta på 0,835%.

Under året har föreningen amorterat 667 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 45 år. Styrelsen anser att amorteringstakten är rimlig, eventuella överskott skall tillsvidare placeras på bankkonto för användning vid kommande renoveringar/investeringar.

Amorteringstiden för lån vid ombindning sprids över kort och medellång bindningstid för att utnyttja det aktuella ränteläget utan att vara helt exponerade enbart till lån med korta bindningstider.

I samråd med HSB förvaltning har styrelsen beslutat att ändra tidigare fattat beslut att återbetala överskott av 15- miljonerslånet sedan solcellsprojektet slutbetalats och behålla överskottet som del av föreningens disponibla kapital.

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under räkenskapsåret.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

De senaste årens stämmor har fastställt att en styrelse med 4 ordinarie ledamöter samt 2 aktivt deltagande suppleanter är en väl fungerande bemanning för föreningens förvaltning.

Under det gångna verksamåret har styrelsen haft bemanning enligt ovan.

Väsentliga avtal

Avtal angående tomträttsavgäld gäller från och med 2017-01-01 med en årlig kostnad av 515 130 kr. Avtalet löper till 2027-01-01.

Nya stadgar för föreningen har godkänts och registrerats av Bolagsverket 2020-08-13. De nya stadgarna samt nya reviderade Ordningsföreskrifter, årgång 2021, har utdelats till medlemmarna under hösten.

Avtalet angående annan nyttjanderätt som reglerar nyttjande av föreningens mark i anslutning till bostadsrätten har undertecknats av 108 lägenheter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen bedömer att föreningen inte står inför några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer inom överskådlig framtid.

Medlemsinformation

Under året 2020-2021 har 14 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 Gåvor. Vid årets utgång hade föreningen 168 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Aktiviteter med Fest & Fritid

Fest & Fritidskommitténs arbete har kommit att helt präglas av begränsningarna med anledning av Covid-19-pandemin. Inga av de trevliga tillställningar vi vant oss vid under senare år, har varit möjliga att genomföra.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	6 476	6 327	6 441	6 344	6 316
Rörelsens kostnader	-5 608	-6 588	-5 263	-5 059	-5 714
Finansiella poster, netto	-185	-161	-178	-183	-212
Årets resultat	682	-422	999	1 102	390
Likvida medel & finplaceringar	6 875	765	1 169	1 847	2 638
Skulder till kreditinstitut	29 861	15 529	16 070	16 738	17 401
Fond för yttre underhåll	5 935	5 909	7 052	6 468	5 790
Balansomslutning	45 915	30 789	31 829	31 594	31 069
Fastigheters taxeringsvärde	143 000	143 000	143 000	106 000	106 000
Soliditet (%)	31	46	46	43	41
Räntekostnad kr/kvm	16	13	15	16	19
Låneskuld kr/kvm	2 434	1 266	1 310	1 365	1 419
Avgift kr/kvm	522	512	512	512	512

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	936 300	5 909 496	7 840 849	-422 294	14 264 351
Disposition av föregående års resultat:			-422 294	422 294	0
Avsättning yttre fond		618 000	-618 000		0
I anspråkstagande yttre fond		-592 414	592 414		0
Årets resultat				682 550	682 550
Belopp vid årets utgång	936 300	5 935 082	7 392 969	682 550	14 946 901

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 392 969
årets vinst	682 550
	8 075 519

disponeras så att i ny räkning överföres	8 075 519
	8 075 519

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

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 427 245	6 300 988
Övriga intäkter	3	49 122	26 606
		6 476 367	6 327 594
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-336 459	-492 863
Planerat underhåll	5	-592 414	-1 608 688
Fastighetsavgift/skatt		-183 462	-171 762
Driftskostnader	6	-1 617 966	-1 535 249
Övriga kostnader	7	-477 757	-423 983
Personalkostnader	8, 9	-971 015	-965 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 920	-872 751
Tomträttsavgälder	10	-517 799	-517 799
		-5 608 792	-6 588 384
Rörelseresultat		867 576	-260 789
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 426	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 452	-163 439
		-185 025	-161 505
Årets resultat		682 550	-422 294

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	28 754 965	29 627 716
Inventarier	12	205 964	0
Pågående nyanläggningar	13	9 728 840	43 750
		38 689 769	29 671 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		38 691 269	29 672 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 020	4 708
Avräkningskonto HSB Malmö		6 866 345	765 550
Övriga fordringar	15	38 424	42 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	304 102	294 802
		7 214 890	1 107 658
<i>Kassa och bank</i>		9 269	8 808
Summa omsättningstillgångar		7 224 160	1 116 466
SUMMA TILLGÅNGAR		45 915 429	30 789 432

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		936 300	936 300
Fond för yttre underhåll	17	5 935 082	5 909 496
		6 871 382	6 845 796
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 392 969	7 840 849
Årets resultat		682 550	-422 294
		8 075 519	7 418 555
Summa eget kapital		14 946 901	14 264 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	22 051 308	12 486 666
Summa långfristiga skulder		22 051 308	12 486 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	7 810 358	3 042 700
Fond för inre underhåll		27 975	27 975
Leverantörsskulder		139 729	31 123
Aktuella skatteskulder		24 651	19 036
Övriga skulder	21	170 695	174 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	743 812	743 114
Summa kortfristiga skulder		8 917 220	4 038 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 915 429	30 789 432

Kassaflödesanalys	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		682 550	-422 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		911 920	872 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 594 470	450 457
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 438	-89 714
Förändring av kortfristiga skulder		111 146	-5 030 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 699 178	-4 669 397
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 930 223	-138 151
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-508
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 930 223	-138 659
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000 000	4 413 258
Amortering av lån		-667 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 332 300	4 413 258
Årets kassaflöde		6 101 255	-394 798
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		774 358	1 169 155
Likvida medel vid årets slut		6 875 613	774 357

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 78 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 2,16 %.

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

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	6 404 064	6 278 088
Hysesintäkter	23 181	22 900
	6 427 245	6 300 988

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Övriga intäkter	35 839	26 606
Erhållna bidrag, gällande laddstolpar som installerats	13 284	0
Öresutjämning	-1	
	49 122	26 606

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	0	4 340
Material i löpande underhåll	84 656	84 848
Löpande underhåll av bostäder	70 687	52 748
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 478	3 860
Löpande underhåll tvättutrustning	0	17 254
Löpande underhåll av installationer	3 768	0
Löpande underhåll Va/sanitet	36 668	36 918
Löpande underhåll av lokaler	0	537
Löpande underhåll värme	14 775	21 612
Löpande underhåll ventilation	10 733	0
Löpande underhåll el	11 364	15 941
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	39 232	85 923
Löpande underhåll av markytor	40 853	152 419
Försäkringsskador	0	6 675
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	11 245	3 331
Skadegörelse	0	6 456
Öresutjämning		1
	336 459	492 863

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	75 000	172 500
Periodiskt underhåll bostäder	20 826	35 781
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	663 735
Periodiskt underhåll installationer	0	155 684
Periodiskt underhåll markytor	12 943	563 313
Periodiskt underhåll garage och p-plats	272 750	17 675
Periodiskt underhåll ventilation	23 750	0
Periodiskt underhåll el	187 145	0
	592 414	1 608 688

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	137 659	142 517
El	140 424	141 805
Vatten	420 604	365 191
Sophämtning	366 916	371 214
Övrigt	552 363	514 522
	1 617 966	1 535 249

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	148 094	133 125
Revisionsarvoden	12 050	10 800
Övriga externa kostnader	280 738	280 058
Energideklaration	36 875	0
	477 757	423 983

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	1	1

1 fast anställd och 8 sommarjobbare.

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	166 964	142 424
Revisionsarvode	17 848	16 596
Löner och andra ersättningar	62 145	98 307
Löner och andra ersättningar anställda	402 606	404 848
Uttagsskatt	130 643	133 534
	780 206	795 709
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	190 809	165 466
Övriga gemensamma kostnader		4 114
	190 809	169 580
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	971 015	965 289

Not 10 Tomträttsavgälder

Gäller till 2027-01-01.

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Tomträttsavgälder	517 799	517 799
	517 799	517 799

2021-10-07

Not 11 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	40 289 485	40 151 334
Investeringar under året		138 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 289 485	40 289 485
Ingående avskrivningar	-10 661 769	-9 789 018
Årets avskrivningar	-872 751	-872 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 534 520	-10 661 769
Utgående redovisat värde	28 754 965	29 627 716
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	143 000 000	143 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp inventarier avser gräsklippare 136 250 kr och Pulversläckare 25 875 kr och nytt passersystem på tennisbanan 46 720 kr samt Kameror vid miljöhus och kvartersgård 36 288 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	245 133	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 133	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-39 169	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 169	0
Utgående redovisat värde	205 964	0

Not 13 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser projekt för solceller som beräknas klart i början av oktober 2021 till en beräknad kostnad av totalt 9,8 miljoner.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 750	43 750
Årets investeringar i projekt solceller	9 685 090	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 728 840	43 750
Utgående redovisat värde	9 728 840	43 750

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	38 424	42 599
	38 424	42 599

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 918	928
Övr förutb kostn, uppl int	294 184	293 874
	304 102	294 802

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	5 909 496	7 052 184
Avsättning	618 000	466 000
Ianspråktagande	-592 414	-1 608 688
	5 935 082	5 909 496

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 036 000	24 678 000
	32 036 000	24 678 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare		Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	40331336	0,64	2022-09-28	2 056 500	2 236 500
Stadshypotek	169095	1,370	2021-09-30	2 470 708	2 535 908
Stadshypotek	204034	1,070	2021-06-01	0	2 537 500
Stadshypotek	268300	1,030	2022-03-30	3 000 000	3 000 000
SEB	44406187	0,81	2023-05-28	2 473 308	2 538 308
SEB	44406195	0,80	2022-05-28	1 806 150	1 950 150
SEB	44409755	0,74	2023-06-28	680 000	731 000
Stadshypotek	400757	0,64	2025-01-30	14 925 000	0
Stadshypotek	416129	0,65	2024-06-01	2 450 000	0
				29 861 666	15 529 366

Not 20 Skulder till kreditinstitut

7 810 358 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 667 700kr
Beräknad skuld om 5 år 26 184 166 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 810 358	3 042 700
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	22 051 308	12 486 666
	29 861 666	15 529 366

Not 21 Övriga skulder

Mervärdesskatten avser uttagsskatt.

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	24 517	13 631
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	15 535	27 303
Mervärdesskatt	130 643	133 534
	170 695	174 468

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	21 225	22 485
Övriga upplupna kostnader	209 978	215 704
Förutbetalda hyror och avgifter	512 609	504 925
	743 812	743 114

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

Malmö 2021 - -

2021-10-07

Tommy Linde
Ordförande

Åke Sjöstrand

Kent Bengtsson

Nematollah Salehi

Anette Hanzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

2021-10-07

Revisor från Borevision 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. 716409-7766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxiegården i Malmö för räkenskapsåret 2020/2021 - 2021/2022.

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 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. 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 Oxiegården i Malmö för räkenskapsåret 20200901 - 20210831 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

2021-11-24

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Saber Arya
Av föreningen vald revisor

Marianne Nilsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.