



ÅRSREDOVISNING

1/9 2022 - 31/8 2023

**HSB BRF
OXIEGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma för Brf. Oxiegården onsdagen den 31 januari 2024 i Oxie församlingshem.

Årets stämma inleds kl.18.00 med en god fika.
Klockan 18.30 börjar sedan mötesförhandlingarna.

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

Av miljöskäl anpassas förtäringen så att inga plastbestick/muggar kommer att tillhandahållas.

Välj i menyn nedan!

✂ -----

_____ Ja, jag/vi kommer 18.00

Antal lättöl: _____

(antal)

Antal porlande vatten: _____

(antal)

_____ Jag/ vi önskar baguette med ost (Brie)

_____ Jag/vi önskar baguette med rostbiff och remoulade

_____ Ja, jag/vi kommer 18.30

(antal)

_____ Nej, jag/vi kommer inte.

(antal)

Lägenhet nr: _____

**Lägg ditt svar i brevlådan på föreningsgården senast
måndagen den 22 januari, 2024**



FULLMAKT

Fullmakt enligt stadgarna.

Medlemmens namn (texta)

Lägenhetsnummer

Fullmakt lämnas till (texta).....

Fullmakten gäller vid Brf Oxiegården Ordinarie stämma 2024-01-31

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 2024-01-31

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
 - 2a beslutet ang. Nya Stadgar
26. Avtackningar
27. Föreningsstämmans avslutande





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Oxiegården i Malmö med säte i Oxie org.nr. 716406-7766 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-17.

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 Stad | 10 år | 2027-01-01 | 1976 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | garageplatser | 0 |
| 20 | p-platser | 0 |
| 123 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12266 |
| Totalt 145 objekt | | 12266 |

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

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 Laguna | Suppleant | 2022-02-09 |
| Somar Al Kuraishi | Suppleant | 2021-02-10 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Linde, Paula Ekman Hagdahl samt suppleanten Ali Serifovski Laguna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Sjöstrand, Tommy Linde, Paula Ekman Hagdahl, Anette Hanzén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Seyed Saber Arya och Marianne Nilsson valda 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 2023-01-30. På stämman deltog 34 närvarande och 3 via fullmakt, röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-06.

Underhåll o s v

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

Installation av elbilsladdpunkter vid samtliga garageplatser har slutförts. Under hösten 2023 kommer laddmöjligheterna att vara tillgängliga för bostadsrättshavarna.

Konsult har anlåtats för att granska möjligheter/kostnader för etablering av vattenutkastare på fastigheternas framsidor. Ett förslag beräknas läggas fram vid ordinarie årsstämma 2024.

Reparationer av träfasader och målning av dessa har påbörjats. Arbetet innefattar även målning av vita ytterväggssegment. Arbetet kommer att slutföras under våren 2024.

Arbetet med granskning av HSBs förslag till Nya Normalstadgar har genomförts. Ett första stämmobeslut i ärendet kommer att fattas vid extra stämma i september 2023.

Spolning och kontroll av samtliga fastigheters stamledningar har genomförts. Ett ev. stambyte har kunnat skjutas på framtiden.

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 tomtarna fortsatt uppvisar förbättringar.

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

Mandat har lämnats till HSB att för föreningen tillskapa ett nytt elavtal med Vattenfall.

Ekonomi

Bedömningen att den fastställda årsavgiftshöjningen om 3% för 2023 var tillräcklig, visade sig alltför optimistisk. De allmänna kostnadsökningarna för drift, underhåll och räntor blev större och steg hastigare än vad som kunnat bedömas. För att kunna bevara god balans i vår ekonomi, tvingas styrelsen att, dels tidigare lägga en tänkt höjning för 2024, dels öka denna höjning till 5% från 1:e oktober 2023.

Föreningens generella lånesituation anses rimlig med tanke på hur stor del av fastighetens totala marknadsvärde den utgör. 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 legio de senaste åren. För att något minska kostnader, har ett av de mindre lånen slutbetalats.

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

- 2023 - Installation av elbilsaddpunkter i garagen har genomförts
- 2022 – Slutfört renovering av garagetrösklar, genomfört entreprenadupphandling av elbilsaddpunkter i garage, utfört röjning av växtlighet längs fastighetens "norrside", 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 boulevanor
- 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 av förrådens yttre och nyinköp av traktor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 143 | 154 | 178 | 168 | 160 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 128 | 2 374 | 2 435 | 1 266 | 1 310 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 5 | 2 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 55 | 50 | 46 | 41 | 38 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 416 | 386 | 350 | 348 | 365 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 549 | 534 | 522 | 512 | 512 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 559 | 540 | 528 | 516 | 525 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 860 | 6 618 | 6 486 | 6 328 | 6 441 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -432 | -615 | 683 | -422 | 999 |
| Soliditet, % | 33 | 32 | 31 | 48 | 43 |

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 stämman 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 | 5 144 923 | 0 | 302 142 | 4 842 781 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 081 223 | 0 | 302 142 | 5 779 081 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 8 865 678 | -614 718 | 0 | 8 553 102 |
| Årets resultat, kr | -614 718 | 614 718 | -431 718 | -431 718 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 8 250 960 | 0 | -431 718 | 8 121 384 |
| S:a eget kapital, kr | 14 332 183 | 0 | -129 576 | 13 900 465 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 902 142 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 | 8 250 960 |
| Årets resultat, kr | -431 718 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -600 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 902 142 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 8 121 384 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 8 121 384 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | Not | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 752 796 | 6 577 932 |
| Övriga intäkter | 3 | 106 871 | 40 156 |
| | | 6 859 667 | 6 618 088 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -481 509 | -311 227 |
| Planerat underhåll | 5 | -902 142 | -1 192 159 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -178 841 | -186 837 |
| Driftskostnader | 6 | -2 044 292 | -1 972 985 |
| Övriga kostnader | 7 | -456 066 | -496 909 |
| Personalkostnader | 8, 9 | -1 141 943 | -1 040 567 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 287 268 | -1 310 151 |
| Tomträttsavgälder | 10 | -521 061 | -516 084 |
| | | -7 013 120 | -7 026 918 |
| Rörelseresultat | | -153 453 | -408 830 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 872 | 31 296 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -286 137 | -237 184 |
| | | -278 265 | -205 888 |
| Årets resultat | | -431 718 | -614 718 |

| Balansräkning | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 11 | 36 034 603 | 37 266 958 |
| Inventarier | 12 | 281 008 | 223 809 |
| Pågående nyanläggningar | 13 | 2 175 684 | 9 013 |
| | | 38 491 294 | 37 499 780 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 1 500 | 1 500 |
| | | 1 500 | 1 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 38 492 794 | 37 501 280 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 3 765 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 2 775 097 | 2 579 561 |
| Övriga fordringar | 15 | 543 874 | 96 658 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 359 465 | 361 847 |
| | | 3 678 436 | 3 041 832 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 4 000 000 |
| | | 0 | 4 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 678 436 | 7 041 832 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 171 230 | 44 543 112 |

| Balansräkning | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 936 300 | 936 300 |
| Fond för yttre underhåll | 17 | 4 842 781 | 5 144 923 |
| | | 5 779 081 | 6 081 223 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 8 553 102 | 8 865 678 |
| Årets resultat | | -431 718 | -614 718 |
| | | 8 121 384 | 8 250 960 |
| Summa eget kapital | | 13 900 465 | 14 332 183 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 19, 20 | 21 127 458 | 23 758 458 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 127 458 | 23 758 458 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 19, 20 | 4 974 308 | 5 360 508 |
| Fond för inre underhåll | | 22 724 | 27 975 |
| Leverantörsskulder | | 1 280 787 | 108 728 |
| Aktuella skatteskulder | | 17 201 | 17 712 |
| Övriga skulder | 21 | 33 231 | 164 516 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 815 056 | 773 031 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 143 307 | 6 452 471 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 171 230 | 44 543 112 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -431 718 | -614 718 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 287 268 | 1 310 151 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 855 550 | 695 433 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -202 619 | -119 277 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 838 587 | -9 347 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 491 518 | 566 808 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 278 782 | -120 161 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 278 782 | -120 161 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -3 017 200 | -742 700 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 017 200 | -742 700 |
| Årets kassaflöde | | -3 804 464 | -296 053 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 6 579 561 | 6 875 614 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 775 097 | 6 579 561 |

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 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 2,42 %.

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

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2023-08-31 | -2022-08-31 |
| Årsavgifter bostäder | 6 728 796 | 6 554 132 |
| Hysesintäkter parkering | 24 000 | 23 800 |
| | 6 752 796 | 6 577 932 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2023-08-31 | -2022-08-31 |
| Erhållna bidrag elstöd | 66 653 | 0 |
| Försäljning egenproducerad el | 11 818 | 4 447 |
| Överlåtelseavgift | 12 815 | 10 800 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 355 | 17 241 |
| Erhållna bidrag och ersättningar för personal | 0 | 3 749 |
| Övriga intäkter ej moms | 6 013 | 3 919 |
| El garage och p-platser, moms | 4 217 | 0 |
| | 106 871 | 40 156 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2023-08-31 | -2022-08-31 |
| Material i löpande underhåll | | 0 |
| Reparationer, bostäder | 146 495 | 13 474 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen | 7 769 | 0 |
| Reparationer av installationer | 0 | 23 689 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 37 076 | 19 076 |
| Reparationer, Värme | 0 | 8 093 |
| Reparationer, Ventilation | 28 125 | 0 |
| Reparationer el/tele | 30 450 | 57 480 |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 70 280 | 58 812 |
| Reparation av markytor | 75 062 | 19 135 |
| Försäkringsskador | 43 839 | 79 523 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | | 1 231 |
| Reparation övrigt | 4 481 | 30 713 |
| Reparation av garage | 37 931 | 0 |
| Öresutjämning | 1 | 1 |
| | 481 509 | 311 227 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Planerat underhåll huskropp utvändigt | 375 712 | 132 229 |
| Planerat UH bostäder | 0 | 17 575 |
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen | 26 504 | 26 250 |
| Planerat underhåll installationer | 16 075 | 0 |
| Planerat underhåll markytor | 51 059 | 737 881 |
| Planerat UH el/tele | 0 | 42 165 |
| Planerat UH lokaler | 0 | 124 875 |
| Planerat UH VA/sanitet | 174 291 | 65 809 |
| Planerat UH övrigt | 0 | 45 375 |
| Planerat UH av garage | 258 500 | 0 |
| Öresutjämning | 1 | |
| | 902 142 | 1 192 159 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 268 781 | 301 128 |
| El | 157 537 | 117 641 |
| Vatten | 511 600 | 490 694 |
| Sophämtning | 418 714 | 391 560 |
| Övrigt | 0 | 8 988 |
| Serviceavtal | 73 146 | 69 842 |
| Fastighetsförsäkringar | 194 116 | 185 893 |
| Kabel-TV | 214 452 | 148 550 |
| Bredband | 205 948 | 258 689 |
| Öresutjämning | -2 | |
| | 2 044 292 | 1 972 985 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden | 150 917 | 149 006 |
| Revisionsarvoden | 12 325 | 10 950 |
| Övriga externa kostnader | 63 873 | 101 106 |
| Förbrukningsinventarier | 25 268 | 32 196 |
| Datorutrustning och programvara | 7 497 | 11 301 |
| Arbetskläder och skyddsmaterial | 4 037 | 12 522 |
| Leasingavgifter för fordon och maskiner | 77 747 | 93 075 |
| Medlemsavgift HSB | 38 595 | 30 018 |
| Överlåtelseavgift | 12 603 | 9 555 |
| Pantförskrivningsavgift | 11 211 | 13 444 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 31 809 | 23 090 |
| Föreningsstämma/styrelsemöte | 20 183 | 10 645 |
| Öresutjämning | 1 | 1 |
| | 456 066 | 496 909 |

Not 8 Medelantalet anställda

| | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | 2 | 1 |

1 fast anställd och 9 sommarjobbare.

Not 9 Personalkostnader och arvoden

| | 2022-09-01 -2023-08-31 | 2021-09-01 -2022-08-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 133 377 | 167 188 |
| Revisionsarvode | 10 632 | 18 114 |
| Löner och andra ersättningar | 154 614 | 103 536 |
| Löner och andra ersättningar anställda | 456 182 | 431 946 |
| Uttagsskatt | 162 968 | 133 392 |
| | 917 773 | 854 176 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 224 170 | 186 390 |
| | 224 170 | 186 390 |
| Öresutjämning | | 1 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 1 141 943 | 1 040 567 |

Not 10 Tomträttsavgälder

Gäller till 2027-01-01.

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | -2023-08-31 | -2022-08-31 |
| Tomträttsavgälder | 521 061 | 516 084 |
| | 521 061 | 516 084 |

Not 11 Byggnader

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 068 387 | 40 289 485 |
| Överfört från Pågående och avser solceller | | 9 728 840 |
| Överfört från pågående och avser vattenlarm bostäder | | 50 062 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 068 387 | 50 068 387 |
| Ingående avskrivningar | -12 801 429 | -11 534 519 |
| Årets avskrivningar | -1 232 355 | -1 266 910 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 033 784 | -12 801 429 |
| Utgående redovisat värde | 36 034 603 | 37 266 958 |
| 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

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 306 219 | 245 133 |
| Inköp områdestavla och nödradio | 112 111 | 0 |
| Inköp passagesystem miljöhus | | 61 086 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 418 330 | 306 219 |
| Ingående avskrivningar | -82 410 | -39 169 |
| Årets avskrivningar | -54 912 | -43 241 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -137 322 | -82 410 |
| Utgående redovisat värde | 281 008 | 223 809 |

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 013 | 9 728 840 |
| Årets investeringar i projekt laddstolpar och vattenlarm | 2 166 671 | 59 075 |
| Överfört till Byggnader avseende solceller | | -9 728 840 |
| Överfört till byggnader avseende vattenlarm bostäder | | -50 062 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 175 684 | 9 013 |
| Utgående redovisat värde | 2 175 684 | 9 013 |

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 180 001 | 95 322 |
| Övriga fordringar styrelsen | 0 | 1 336 |
| Redovisningskonto för moms inkl. uttagsskatt | 363 873 | 0 |
| | 543 874 | 96 658 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 2 507 | 30 154 |
| Övr förutb kostn, uppl int | 24 336 | 23 095 |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring | 65 292 | 63 532 |
| Förutbetalad tomträttsavgäld | 173 756 | 173 549 |
| Förutbetalt bredband och kabeltv | 40 657 | 38 831 |
| Förutbetalt serviceavtal Anticimex | 34 776 | 32 686 |
| Upplupen intäkt såld solel | 988 | |
| Upplupen medlemsavg HSB | 17 153 | |
| | 359 465 | 361 847 |

Not 17 Fond för yttre underhåll

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 144 923 | 5 935 082 |
| Avsättning | 600 000 | 402 000 |
| Ianspråktagande | -902 142 | -1 192 159 |
| | 4 842 781 | 5 144 923 |

Not 18 Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 32 036 000 | 32 036 000 |
| | 32 036 000 | 32 036 000 |

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare | | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-08-31 | Lånebelopp 2022-08-31 |
|--------------|--------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | | | | | |
| 40331336 | | 0,64 | 2022-09-28 | 0 | 1 876 500 |
| Stadshypotek | 442990 | 0,63 | 2023-09-30 | 2 340 308 | 2 405 508 |
| Stadshypotek | 268300 | 1,030 | 2022-03-30 | 0 | 0 |
| SEB | | | | | |
| 44406187 | | 0,81 | 2023-05-28 | 0 | 2 408 308 |
| SEB | | | | | |
| 44406195 | | 0,80 | 2022-05-28 | 0 | 0 |
| SEB | | | | | |
| 44409755 | | 0,74 | 2023-06-28 | 0 | 629 000 |
| Stadshypotek | 400757 | 0,64 | 2025-01-30 | 14 625 000 | 14 775 000 |
| Stadshypotek | 416129 | 0,65 | 2024-06-01 | 2 275 000 | 2 362 500 |
| SBAB | | | | | |
| 32585582 | | 2,28 | 2025-04-16 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 514071 | 3,01 | 2027-06-01 | 1 518 150 | 1 662 150 |
| Stadshypotek | 595909 | 4,28 | 2026-06-01 | 2 343 308 | 0 |
| | | | | 26 101 766 | 29 118 966 |

Not 20 Skulder till kreditinstitut

4 974 308 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 3 017 200kr

Beräknad skuld om 5 år 23 543 266 kr.

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 4 974 308 | 5 360 508 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 21 127 458 | 23 758 458 |
| | 26 101 766 | 29 118 966 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Personalens källskatt | 14 690 | 12 482 |
| Lagstadgade arbetsgivaravgifter | 18 181 | 18 342 |
| Påminnelser/överlåtelse till HSB | 360 | 300 |
| Uttagsskatt redovisas som moms | 0 | 133 392 |
| | 33 231 | 164 516 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beräknat arvode för revision | 12 000 | 11 300 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 554 386 | 537 560 |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | 151 249 | 188 152 |
| Upplupna räntekostnader | 16 322 | 22 715 |
| Upplupen el | 10 251 | 5 700 |
| Upplupen sophämtning | 23 195 | 3 858 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 236 | 3 746 |
| Upplupet vatten | 46 417 | 0 |
| | 815 056 | 773 031 |

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

Camilla Bakklund 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 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Nilsson
Av föreningen vald revisor

Seyed Saber Arya
Av föreningen vald revisor

Motion till Årsstämma 2024-01-30

Ang. Förslag till Nya Normalstadgar, 2:a beslutet

Senast föreningen beslutade om nya stadgar som också godkändes av HSB Riksförbund, var 2020.*

Anledningen till behovet av Nya Normalstadgar är främst föranlett av ändringar i Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen. De nya stadgarna förtydligar föreningens och medlemmars ansvar och ansvarsfördelningen dem emellan. Dessutom görs ändringar som ger medlemmarna bättre insyn i föreningens ekonomi.

Ett antal språkliga förändringar är menade att modernisera och förtydliga språket.

2023 06 20 beslutade styrelsen att anta det förslag till Nya Normalstadgar som en styrelsekommitté arbetat fram under våren.

Beslutar stämman att anta styrelsens förslag, ska detta godkännas av HSB Malmö innan ett andra slutgiltiga beslut i ärendet kan fattas. Om inte föreningens förslag godkännes, måste ett nytt första beslut fattas med nya ställningstaganden till HSBs krav.

Slutgiltigt ska HSB Riksförbund godkänna stadgarna.

(Textutdrag från motionen till Extra stämma 2023-09-18)

Då såväl HSB Malmö och Riksförbundet HSB Stockholm godkänt de anpassningar som Extra stämma 2023-09-18 beslutade, kan Årsstämman 2024-01-30 fastställa Nya Stadgar för Brf. Oxiegården.

De nya stadgarna börjar gälla efter att Bolagsverket registrerat dem.

Styrelsen rekommenderar Årsstämman

-att med ett 2:a beslut anta föreliggande styrelsens förslag till nya normalstadgar för Brf. Oxiegården.

*Regler för ändring av stadgar i sammanfattning:

- Två stämmobeslut med godkännande krävs
- Beslutet ska ha bifallits av 3/4 av de röstberättigade.



.....

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <p>.....</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | <p>.....</p> |



.....

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <p>.....</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | |

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

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

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

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