



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
OXELN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Malmö
Org nr 746000-6112

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ärligheten 2 vilken innehåller 64 st lägenheter. I fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Amiralsgatan 83 A-H. Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 41 st.

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

Föreningens 64 st bostäder fördelar sig enligt följande:	50 st	2 r o k
	14 st	3 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1947.

Total lägenhetsyta 3594 kvm.

Medellägenhetsyta 56,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-11. Närvarande var 13 medlemmar, varav 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelse under verksamhetsåret har varit enligt följande:

	2019-09-01 2020-02-11	2020-02-11 2020-08-31
Ordförande	Nuray Güner	Nuray Güner
Vice ordförande	Sara Tholén och Sebastian Nilsson	Cajsa Mårtensson
Sekreterare	Anna Lagerbäck	Anton Lagerbäck
Studieorganisatör	Luigi Valente	Luigi Valente
Ledamot	Malin Nilsson	Malin Nilsson
Utsedd av HSB	Niclas Ellberg	Niclas Ellberg

I tur att avgå eller omväljas vid den kommande ordinarie föreningsstämman är Nuray Güner, Luigi Valente, Malin Nilsson och Anton Lagerbäck. Cajsa kommer då ha ett år kvar av sin mandatperiod.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Firmatecknare under verksamhetsåret har varit enligt följande:

2019-09-01 20-02-11

Nuray Güner och Sara Tholén

.

2020-02-11 2020-08-31

Nuray Güner, Cajsa Mårtensson, Malin Nilsson, Luigi Valente och Anton Lagerbäck.

Revisorer

Ordinarie revisorer under verksamhetsåret har varit enligt följande:

2019-09-01 2020-08-31

Hans Thilderkvist.

Revisor från BoRevision AB är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har varit enligt följande:

2019-09-01 2020-02-11

Cecilie Isacson

2020-02-11 2020-08-31

Vakant

Trädgårdsgruppen

Tyvärr har ingen visat sig vara intresserad av hålla i en trädgårdsgrupp så styrelsen har fortsatt med arrangera en trädgårdsdag med boenden under våren, något som vi startade med 2017. Det har under vår och sommaren odlats flitigt på gården i föreningens pallkragar och alla hjälps åt gemensamt med att vattna grödor och blommor. Styrelsen ser fortsatt positivt på boende som vill engagera sig och starta en trädgårdsgrupp eller gymgrupp.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig under verksamhetsåret har varit enligt följande:

2019-09-01 2020-02-11 Luigi Valente och suppleant Malin Nilsson

2020-02-11 2020-08-31 Luigi Valente och suppleant Malin Nilsson.

Vicevärd

Vicevärd under verksamhetsåret har varit enligt följande:

2019-09-01 2020-02-11 Luigi Valente

2020-02-11 2020-08-31 Luigi Valente

Medlemsantalet och lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 72 st.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 4 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under hösten 2019 började vi med fasadrenovering och fasadlagningar med hjälp av Skurups bygg. De blev klara med nedre delen av fasaden ((både utåt och mot gården)) innan vintern. Under våren så utförde de lagningar på övre delen av fasaden med hjälp av hiss. De bedömer fasaden att vara i gott skick och föreningen skall kontakta företaget om 3-4 år igen för nästa genomgång.

Bastu- och gymrummet har äntligen fått en grovstädning och en ansiktslyftning.

På gården har vi anlitat Hagtorns för att få bort buskage och sly vid spaljén, för att göra rum till andra plantor. Det har också planterats bärbuskar samt örter.

Årets löpande underhåll

Normalt underhåll har utförts. Trasiga dörrar, dörrstängare, lampor och brandvarnare har åtgärdats.

Aktiviteter

I december så hade vi julmys för alla boende i föreningslokalen. Styrelsen hade bakat julfika och bjöd på glögg. Det hade även i år införskaffats stora pepparkakshjärtan och glasyr/godis som dekoration så att både barn och vuxna kunde utforma sina egna pepparkakshjärtan att hänga i fönster eller granen. Det blev en väldigt trevlig och mysig tillställning.

En trädgårdsdag (coronasäkrad) hölls söndagen 19/4 där alla boende var inbjudna för att plantera nya växter, allmän trädgårdsskötsel eller bara umgås med sina grannar. Det rensades i rabatterna och planterades grönsaker i pallkragarna. Förmiddagen avslutades med hembakt fika. Stämningen var god trots sparsamt med uppslutning. I övrigt har gården och föreningens grillar utnyttjats väl under sommaren då många boende har setts njuta av grillmiddagar kring borden.

Årsavgifter

Inga avgiftshöjningar gjordes under 2020.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning har utförts under verksamhetsåret av styrelsen.

Väsentliga kommande händelser

Vi har fortfarande inte fått något svar från Malmö Stad med avseende friköp av tomträttsavgälden. Som det är nu betalar tomträttsavgäld på 6 månaders basis, men föreningen väntar sedan minst två år på ett pris för tomten. Därför har vi ej ännu kunnat lägga upp en budget för ett friköp.

Beträffande entreprenader så lägger styrelsen ner mycket tid på att ta in offerter till framtida renoveringar. Nästa renovering som väntar är trapphusrenoveringen som planeras att påbörjas under 2021. I övrigt så har styrelsens idoga arbete med omförhandling av föreningens lån gett goda resultat, vilket kan ses i resultatredovisningen.

Planerade avgiftshöjning under 2020-2021:
Ingen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 604	3 674	3 717	3 596	3 622
Rörelsens kostnader	-3 067	-2 894	-2 772	-2 489	-2 689
Finansiella poster, netto	-131	-152	-172	-179	-210
Årets resultat	437	627	773	927	723
Likvida medel & fin placeringar	3 682	3 357	2 891	2 900	2 595
Skulder till kreditinstitut	15 762	16 559	17 356	18 154	19 413
Fond för yttre underhåll	2 840	2 665	2 378	2 133	1 764
Balansomslutning	22 236	22 600	22 763	22 773	23 101
Fastigheters taxeringsvärde	42 800	42 800	29 800	29 800	29 800
Soliditet (%)	27	24	21	18	14
Räntekostnad kr/kvm	41	45	49	51	60
Låneskuld kr/kvm	4 386	4 607	4 829	5 051	5 420
Avgift kr/kvm	910	910	897	888	888

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 682	0	2 665 498	2 115 066	627 417	5 492 663
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-186 463	186 463		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			361 000	-361 000		0
Disposition av föregående års resultat:				627 417	-627 417	0
Utdelning					0	0
Öresutjämning				1		1
Årets resultat					436 491	436 491
Belopp vid årets utgång	84 682	0	2 840 035	2 567 947	436 491	5 929 155

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 567 947
årets vinst	436 491
	3 004 438

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 004 438
	3 004 438

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 377 202	3 388 452
Övriga intäkter	3	226 905	285 070
		3 604 107	3 673 522
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-86 000	-86 811
Planerat underhåll	5	-186 463	-97 688
Fastighetsavgift/skatt		-91 456	-88 128
Driftskostnader	6	-1 633 132	-1 588 289
Övriga kostnader	7	-211 432	-210 934
Personalkostnader	8, 9	-131 870	-125 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-696 563	-696 563
		-3 036 916	-2 894 339
Rörelseresultat		567 191	779 183
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 675	11 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 375	-162 809
		-130 700	-151 764
Årets resultat		436 491	627 418

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	18 430 961	19 127 524
Pågående nyanläggningar	11	0	0
		18 430 961	19 127 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	991	700
		991	700
Summa anläggningstillgångar		18 431 952	19 128 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 985	7 423
Avräkningskonto HSB Malmö		1 282 326	3 356 849
Övriga fordringar	14	2 740	2 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 177	105 198
		1 404 228	3 471 967
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 400 000	0
		2 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 804 228	3 471 967
SUMMA TILLGÅNGAR		22 236 180	22 600 191

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 682	84 682
Fond för yttre underhåll	16	2 840 035	2 665 498
		2 924 717	2 750 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 567 947	2 115 066
Årets resultat		436 491	627 418
		3 004 438	2 742 484
Summa eget kapital		5 929 155	5 492 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	8 354 794	10 586 200
Summa långfristiga skulder		8 354 794	10 586 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	7 407 312	5 973 074
Leverantörsskulder		118 383	88 496
Aktuella skatteskulder		9 099	7 124
Övriga skulder	20	27 023	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	390 414	452 633
Summa kortfristiga skulder		7 952 231	6 521 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 236 180	22 600 191

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		436 491	627 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		696 563	696 563
Resultat efter finansiella poster		1 133 054	1 323 981
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 784	-68 781
Förändring av kortfristiga skulder		-3 625	7 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 122 645	1 262 233
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	520
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	520
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)/minskning(-) av skulder till kreditinstitut		-797 168	-797 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-797 168	-797 168
Årets kassaflöde		325 477	465 585
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 356 849	2 891 263
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	1
Likvida medel vid årets slut		3 682 326	3 356 849

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 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 2,5 % samt markanläggningar till 2%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 015 069 kr (fg år 4 015 069 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 269 952	3 269 952
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	107 250	118 500
	3 377 202	3 388 452

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	88 500	88 500
El, momsreg	118 781	0
El, ej momsreg	0	161 281
Övriga intäkter	19 624	35 289
	226 905	285 070

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	15 038	2 373
Material i löpande underhåll	3 093	5 014
Löpande underhåll tvättutrustning	0	1 731
Löpande underhåll av installationer	16 934	6 947
Löpande underhåll Va/sanitet	5 525	34 146
Löpande underhåll värme	0	2 935
Löpande underhåll el	13 221	1 826
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	31 418	0
Löpande underhåll av markytor	771	6 768
Försäkringsskador	0	25 071
	86 000	86 811

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	100 000	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	37 713	0
Periodiskt underhåll värme	48 750	0
Periodiskt underhåll markytor	0	97 688
	186 463	97 688

Not 6 Driftskostnader

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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 062	336 997
El	218 649	256 652
Uppvärmning	472 634	498 068
Vatten	136 687	127 279
Sophämtning	60 642	57 277
Tomträttsavgälder	237 204	159 361
Övrigt	155 254	152 655
	1 633 132	1 588 289

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	127 129	122 469
Revisionsarvoden	9 412	8 914
Övriga externa kostnader	74 891	79 551
	211 432	210 934

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	92 800	93 602
Revisionsarvode	3 000	1 500
Löner och andra ersättningar	4 547	0
	100 347	95 102
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 523	30 824
	31 523	30 824
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	131 870	125 926

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 558 381	24 882 381
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 979 877	2 979 877
Omklassificering från pågående bygg, balkongrenovering	0	676 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 538 258	28 538 258
Ingående avskrivningar	-8 713 472	-8 076 507
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-697 262	-637 664
Årets avskrivningar markanläggningar	-59 598	-59 598
Årets avskrivningar	-636 965	-636 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 107 297	-9 410 734
Utgående redovisat värde	18 430 961	19 127 524
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	42 800 000	42 800 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	676 520
Omklassificeringar	0	-676 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonos	491	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	991	700
Utgående redovisat värde	991	700

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 400 000	0
	2 400 000	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	2 740	2 497
	2 740	2 497

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 237	2 021
Övr förutb kostn, uppl int	112 940	103 177
	116 177	105 198

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 665 498	2 378 186
Avsättning	361 000	385 000
Ianspråktagande	-186 463	-97 688
	2 840 035	2 665 498

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 926 000	22 926 000
	22 926 000	22 926 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,98	2022-10-28	1 290 746	1 357 798
SEB	0,61	2022-08-22	1 612 500	1 692 500
SEB	0,93	2022-05-28	5 896 200	6 193 800
SEB	1,10	2021-03-28	3 885 160	4 081 876
SEB	0,87	2021-04-28	3 077 500	3 233 300
			15 762 106	16 559 274

Not 19 Skulder till kreditinstitut

7 407 312 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 armorteringen under året för den totala skulden är 797168 kr

Beräknad skuld om 5 år 11 776 266 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 407 312	5 973 074
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 354 794	10 586 200
	15 762 106	16 559 274

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	14 189	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	14 859	0
	29 048	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	26 053	27 606
Övriga upplupna kostnader	104 981	169 392
Förutbetalda hyror och avgifter	259 380	255 635
	390 414	452 633

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

Malmö

Anton Lagerbäck

Nuray Güner

Cajsa Mårtensson

Luigi Valente

Malin Nilsson

Niclas Ellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thildekvist
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oxeln i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Thilderkvist
Av föreningen vald revisor

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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 tjugofemårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.