



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
OSHÖGAVÅNGEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Oshögavången i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 4 Februari 2021 kl. 19.00

Styrelsen har fattat beslut om att inte tillåta medlemmarna att närvara fysiskt. Stämman kommer att genomföras genom poströstning. Beslutsunderlag och poströstningsformulär kommer att delas ut till samtliga medlemmar senast 10 dagar innan stämman.

Lokal: Föreningslokalen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av 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. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övrig representation i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande
25. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Oshögavången

Org nr 746001-0916

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Föreningens 45:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö

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 1975 med adresserna Oshögavägen 162-246 som Föreningen innehar med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	31
2	24	51
2	24	64
3	77	77
4	53	92
5	4	115
Totalt:	189	75,4

Lokal hyresrätt 1 15

Total lägenhetsyta 14 249 kvm

Garageplatser 56 st

Besöksparkeringar 21 st *kl*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-05.
Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Magnus Planell
Vice ordförande: Katja Lövgren
Sekreterare: Sofie Bardh
Studieorganisatör: Zivile Markune
Ledamot: Mats Solding (Avgick 2020-09-11)
Ledamot: Theresa Walles (Avgick 2020-03-15)
Utsedd av HSB: Rikard Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Magnus Planell och Katja Lövgren.

Firmatecknare två i förening

Magnus Planell och Katja Lövgren två i förening.

Revisorer

Sandra Göransson och Lena Franshill samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Conny Svensson och Bengt Roos där Conny Svensson varit sammankallande.

Representant i HSB Malmö fullmäktige

Magnus Planell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt in en ny traktor med både klippaggregat och saltspridare/plog.

Alla gårdar har fått nymålade plank och bänkar/bord. Även lekplatserna har fräschats upp samt har staketen utanför tvättstugorna bytts ut.

Vi har även gått över buskar och träd på området. En hel del träd har beskurits och i vissa fall kapats helt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen ihop med Bengt Kahn 2019-10-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11st styrelsemöten.

Det har satts in kameraövervakning i våra 3 miljöhus.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. *K*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 736 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visar inget höjningsbehov av årsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 163 368 kr. Under året har föreningen
Amorterat 95 236 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 254 år.

Vi har en fortsatt gynnsamt ränteläge. Den genomsnittliga räntan på våra banklån ligger
På 1,02%. Ekonomin i föreningen är fortsatt god

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 230 medlemmar
(230 föregående år).

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	10 730	9 885	10 795	11 066	10 956
Rörelsens kostnader	-10 020	-10 491	-9 270	-9 593	-10 755
Finansiella poster, netto	-245	-271	-278	-308	-264
Årets resultat	464	-876	1 247	1 165	-63
Likvida medel & fin placeringar	6 159	7 000	7 436	5 208	3 307
Skulder till kreditinstitut	24 163	24 259	24 353	24 448	24 984
Fond för yttre underhåll	4 781	3 858	3 636	2 704	2 151
Balansomslutning	36 918	36 897	37 094	36 040	35 499
Fastighetens Taxeringsvärde	164 000	164 000	122 000	122 000	122 000
Soliditet (%)	30	29	31	28	26
Räntekostnad kr/kvm	18	20	20	22	20
Låneskuld kr/kvm	1 696	1 702	1 702	1 709	1 709
Avgift kr/kvm	737	675	737	758	734

Verksamhetsåret 20218/2019 lämnades en avgiftsfri månad.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	999 990	0	3 857 926	6 617 310	-876 022	10 599 204
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond	0		-297 299	297 299		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond	0		1 220 000	-1 220 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-876 022	876 022	0
Utdelning					0	0
Årets resultat					463 877	463 877
Belopp vid årets utgång	999 990	0	4 780 627	4 818 587	463 877	11 063 081

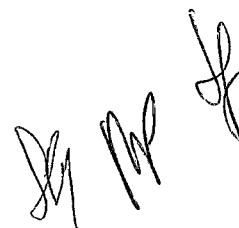
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 818 587
årets vinst	463 877
	5 282 464

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 282 464
	5 282 464

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



Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 699 169	9 848 225
Övriga intäkter	3	30 375	37 025
		10 729 544	9 885 250
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-821 298	-639 005
Planerat underhåll	5	-297 299	-703 290
Fastighetsavgift/skatt		-270 081	-261 242
Driftskostnader	6	-5 743 018	-6 600 456
Övriga kostnader	7	-732 380	-529 276
Personalkostnader	8, 9	-923 054	-586 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 303	-1 171 475
		-10 020 433	-10 490 842
Rörelseresultat		709 111	-605 592
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 009	10 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 242	-280 679
		-245 233	-270 430
Årets resultat		463 877	-876 022 <i>K</i>

SK MP JF

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	29 815 262	29 546 142
Inventarier	11	529 690	0
		30 344 952	29 546 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		30 345 652	29 546 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 745	7 089
Avräkningskonto HSB Malmö		6 158 941	7 000 277
Skattekonto		34 498	994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	363 060	341 370
		6 572 244	7 349 730
Summa omsättningstillgångar		6 572 244	7 349 730
SUMMA TILLGÅNGAR		36 917 896	36 896 572 <i>K</i>

SG MP JP

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		999 990	999 990
Fond för yttre underhåll	14	4 780 627	3 857 926
		5 780 617	4 857 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 818 587	6 617 310
Årets resultat		463 877	-876 022
		5 282 464	5 741 288
Summa eget kapital		11 063 081	10 599 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	16 560 474	9 602 894
Summa långfristiga skulder		16 560 474	9 602 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 602 894	14 655 710
Leverantörsskulder		325 646	714 252
Aktuella skatteskulder		19 481	10 717
Övriga skulder	18	154 155	6 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 192 165	1 307 654
Summa kortfristiga skulder		9 294 341	16 694 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 917 896	36 896 572 <i>K</i>

Sf MP Sf

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		463 877	-876 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 233 303	1 171 475
Resultat efter finansiella poster		1 697 180	295 453
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-63 850	56 511
Förändring av kortfristiga skulder		-347 317	774 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 286 013	1 126 272
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 032 113	-1 467 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 032 113	-1 467 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-95 236	-95 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 236	-95 236
Årets kassaflöde		-841 336	-435 964
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 000 277	7 436 241
Likvida medel vid årets slut		6 158 941	7 000 277

SH MO H

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 75 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,22 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 699 001 kr (fg år 24 699 001 kr) *✓*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	10 500 060	9 625 055
Hysesintäkter garage och p-platser	199 109	223 170
	10 699 169	9 848 225

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	30 375	37 025
	30 375	37 025

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	9 676	35 742
Material i löpande underhåll	166 127	18 458
Löpande underhåll av bostäder	6 766	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	54 005	6 094
Löpande underhåll tvättutrustning	42 933	42 422
Löpande underhåll av installationer	2 871	15 905
Löpande underhåll Va/sanitet	156 489	154 295
Löpande underhåll värme	28 080	89 994
Löpande underhåll ventilation	29 301	22 930
Löpande underhåll el	16 969	31 414
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	14 032	49 691
Löpande underhåll av markytor	25 182	10 429
Försäkringsskador	124 624	145 973
Skadegörelse	1 875	13 609
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	1 250
Kostnadsförd del byggprojekt (säkerhetsdörrar)	120 800	799
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	21 569	0
Öresjustering	-1	0
	821 298	639 005 K

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	25 825
Periodiskt underhåll tvättutrustning	220 733	85 442
Periodiskt underhåll värme	0	18 890
Periodiskt underhåll ventilation	76 566	0
Periodiskt underhåll markytor	0	573 133
	297 299	703 290

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	930 283	1 952 421
El	439 294	449 978
Uppvärmning	2 206 274	2 179 416
Vatten	538 086	534 900
Sophämtning	457 848	414 188
Tomträttsavgälder	569 922	569 960
Övrigt	601 311	499 594
	5 743 018	6 600 457

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	233 754	247 087
Revisionsarvoden	15 162	14 138
Medlemsavgift HSB Malmö	78 850	78 850
Korttidsinventarier	142 222	5 312
Övriga externa kostnader	262 392	183 889
	732 380	529 276

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	2 <i>AC</i>

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	133 000	133 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Arvode valberedning	20 000	20 000
Löner anställda	426 752	279 310
Övriga kostnader anställda (uttagskatt)	126 018	0
	725 770	452 310
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	175 411	102 499
Övriga gemensamma kostnader	21 873	31 288
	197 284	133 787
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	923 054	586 097

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	49 823 426	48 356 426
Investeringar (säkerhetsdörrar)	1 370 000	1 467 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 193 426	49 823 426
Ingående avskrivningar	-20 277 284	-19 105 809
Årets avskrivningar	-1 100 880	-1 171 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 378 164	-20 277 284
Utgående redovisat värde	29 815 262	29 546 142
Taxeringsvärden byggnader	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	164 000 000	164 000 000

Not 11 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 443	19 443
Inköp (traktor)	662 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 556	19 443
Ingående avskrivningar	-19 443	-19 443
Årets avskrivningar	-132 423	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 866	-19 443
Utgående redovisat värde	529 690	

012
MP
J

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 864	6 491
Förutbetald försäkring	48 009	47 456
Förutbetald tomträttsavgäld	190 025	191 427
Förutbetald kostnad Anticimex	82 913	72 687
Övriga förutbetalda kostnader	36 249	23 309
	363 060	341 370

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	3 857 926	3 636 216
Avsättning	1 220 000	925 000
Ianspråktagande	-297 299	-703 290
	4 780 627	3 857 926

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 180 000	31 180 000
	31 180 000	31 180 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,41	2021-01-30	7 602 894	7 698 130
Stadshypotek	0,60	2022-08-09	4 855 913	4 855 913
Stadshypotek	0,96	2023-04-30	2 606 160	2 606 160
Stadshypotek	0,88	2023-05-09	3 113 362	3 113 362
Swedbank hypotek	0,91	2022-12-06	3 985 039	3 985 039
Stadshypotek	1,37	2022-09-01	2 000 000	2 000 000

SSJ MP JJ

24 163 368 24 258 604

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 602 894 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 95 236 kr
Beräknad skuld om 5 år 23 687 188 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 602 894	14 655 710
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 560 474	9 602 894
	24 163 368	24 258 604

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	12 113	3 000
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	16 024	3 141
Uttagsskatt	126 018	0
	154 155	6 141

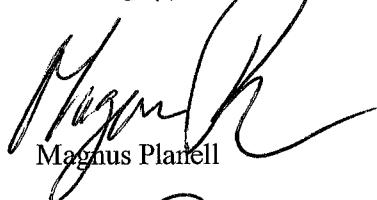


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

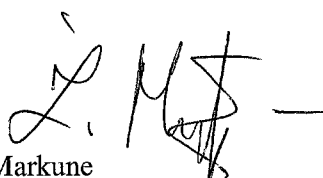
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	23 018	20 986
Övriga upplupna kostnader	319 334	437 519
Förutbetalda hyror och avgifter	849 813	849 148
	1 192 165	1 307 653

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

Malmö 2/12-2020


Magnus Platell


Sofie Bard



Zivile Markune


Katja Lövgren

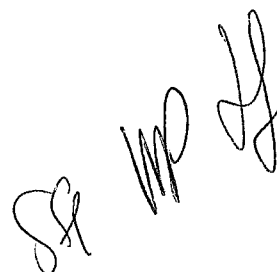

Rickard Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/12-2020


Afroditia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sandra Göransson
Av föreningen utsedd revisor


Lena Franshill
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oshögavången i Malmö, org.nr. 746001-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oshögavången 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. 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 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

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. *K*

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 Oshögavången 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 den 19/12/2020



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Franshill
Av föreningen vald revisor



Sandra Göransson
Av föreningen vald rev

Motion 20-10-11

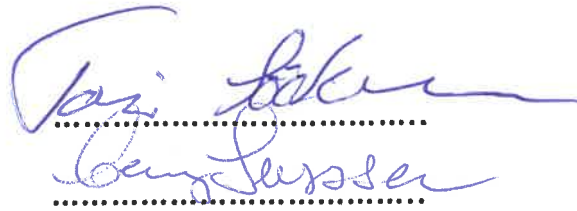
Angående att göra soprummen till förråd.

Vi har en bygg.ing. som kostnadsfritt kan titta på möjligheten att göra om soprummen till förråd. Han menar att även om det finns asbets finns det lösningar som inte är så kostsamma.

Detta hade gynnat boende som inte har förråd.

Toni Söderholm lgh. 41

Conny Svensson lgh. 118



Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is 'Toni Söderholm' and the bottom signature is 'Conny Svensson'. Each signature is written over a horizontal dotted line.

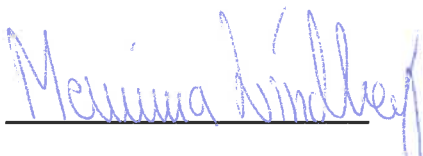
MOTION: Gällande ny låsanordning till tvättstugorna.

En tvättstuga ska ha lås som gör att endast den som har bokat tvättid ska ha tillgång till lokalen.

Idag kan vem som helst komma in som har en nyckel, vilket inte känns okej.

Med de nya elektroniska system som finns har även styrelsen tillgång att se vem som har haft tvättid men inte skött städningen och kan på så sätt påtala för vederbörande vad som gäller vid användning av gemensam tvättstuga.

Kanske kan vi då få en tvättstuga där ALLA tar ett eget ansvar.



Marina Lindberg Lägenhet 31

Motion

Vägbom vid infart till parkering.

Vi har haft problem med inbrott i lägenheter och garage där gärningsmännen har använt bil. I några av fallen har våra övervakningskameror inte kunnat ge en tydlig bild över registreringskyltarna och har på så sätt inte varit till någon hjälp för polisen. Om inbrottstjuvarna dessutom har använt sig av stulna fordon vid inbrottsfallet har våra kameror ingen verkan då fordonet inte kan kopplas till gärningsmannen.

Övervakningskameror är ett bra verktyg i vissa fall som kan användas av polisen när brottet redan har begåtts, en proaktiv åtgärd är en bom som kanske stoppar gärningsmännen från att begå brottet.

Vi har även haft bilar som parkerats och sedan glöms bort av "ägaren" och då får föreningen betala dyra pengar för att få bort bilen. Den som får den parkerade bilen på sin plats får vänta länge innan man får ta bort bilen från platsen. (Är bilen stulen gäller andra regler)


Det brukar även köra in bilar och parkera längst ner på parkeringen och spela hög musik och ha parkeringen som fritidsgård vilket kan upplevas som otryggt av de boende.

En bom är förebyggande åtgärd som stoppar obehöriga fordon från att ta sig in på vårt område.

Nu har vi även våra gemensamma containers längst nere på parkeringen var sjätte månad. Detta stoppar de som inte har rätt att kasta i våra containers.

Vi vill att alla medlemmar ska känna sig trygga på vårt område och vill därför att stämman ska rösta om styrelsen ska under kommande år arbeta med att ta fram ett förslag till beslut på årsstämman 2022.

På så sätt kan styrelsen presentera ett genomarbetat och väl förberett underlag med både kostnader och hur alla eventuella problem kommer att hanteras.

Junn, Book LGH 168


Svar på motion nr1:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen med anledningen av att det finns kompetens inom föreningen för att ta fram ett kostnadsunderlag. Ett färdigt kostnadsunderlag ska redovisas för beslut på nästa årsstämma 2022.

Svar på motion nr 2:

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att ta fram priser på ett nytt bokningsbart system med taggar så att obehöriga inte får tillgång vid bokad tvättpass.

Styrelsen anser också att detta taggsystem kommer att kunna användas för andra användningsområden inom vår förening.

Svar på motion nr 3:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen. Ett underlag för beslut kommer att redovisas på årsstämman 2022.

Styrelsen ser positivt på inkommen motion då vi har haft flera incidenter med polisiär utgång där en bom hade kunnat verka proaktivt.

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 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.