



ÅRSREDOVISNING

1/9 2022 – 31/8 2023

**HSB BRF
ODLAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Odlaren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet, med säte i Malmö, omfattar förvaltningen av fastigheten Dådet 5 vilken innehåller 128 lägenheter, 10 lokaler samt 64 garageplatser varav 6 mc-platser. Föreningen är en privatbostadsföretag (äkta förening).

I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Nobelvägen 103 A och B, Bodekullsgången, 19 A, B och C, Bodekullsgången 21 A och B samt Abbekåsgatan 8 A och B.

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

Föreningens 128 bostäder fördelar sig enligt följande:	1 stycken	1 r o k
	87 stycken	2 r o k
	34 stycken	3 r o k
	6 stycken	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1954.

Total lägenhetsyta är 7 867m² och total lokalyta är 702 m².

Medelarean för lägenhetsyta är 61 m².

Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september 31 augusti.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13e februari 2023 klockan 18:00.

Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma för beslut om stadgerevidering och investering av solcellsanläggning hölls den 14e juni 2023 klockan 18:00.

Närvarande var 21 medlemmar, varav 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Petter Forkstam
Vice ordförande	Mattias Andersson
Sekreterare	Maja Heide (t o m 20230213)
Sekreterare	Linnea Holgersson (ledamot hela året, sekreterare fr o m 20230213)
Ledamot	Signe Lundberg (suppleant t o m 20230213, ledamot fr o m 20230213)
Ledamot (HSB)	Philip Svensson
Suppleant	Alexander Lundberg (t o m 20230213)
Suppleant	David Niklasson (fr o m 20230213)
Suppleant	Kyle Millar (fr o m 20230213)
Suppleant	Stina Holm (fr o m 20230213)

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening tillsammans

Petter Forkstam, Mattias Andersson, Linnea Holgersson och Signe Lundberg

Revisorer

Nicholas King och Jakob Norlin samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Elsa Nilsson, Mladen Radosavljevic och Sonis Szabo har varit valberedning.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Petter Forkstam har representerat föreningens styrelse i HSB fullmäktige.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade 165 medlemmar den 2023-08-31.

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 ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under perioden 20220901 - 20230831 har 13 lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Från juli 2022 till juni 2023 har en omfattande renovering genomförts av samtliga tak och fasader. Renoveringen har inkluderat omläggning och byte av tak, omfogning av fasad samt delvis renovering av balkonger. Renoveringen har finansierats med ett nytt lån.

OVK-besiktning med rensning av ventiler.

Ekonomi

3% höjning har genomförts för lägenheternas årsavgifter.

Styrelsen har som utgångspunkt valt att avgifterna bör höjas lite varje år (3-5%) för att undvika stora enskilda höjningar på längre sikt. Denna strategi är även vad föreningens ekonom vid HSB föreslår.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning förutom vid ordinarie föreningsstämma 13 februari 2023.

Väsentliga avtal

Under året har HSB tagit över trädgårdsskötsel och städ. Det innebär att föreningen framöver har en helhetsförvaltning av HSB. Föreningen har gruppavtal för bredband hos Telenor. Från 1 september 2023 utgår en obligatorisk avgift om 125 kr per månad och lägenhet för 500 mbit/s bredband. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg till vår försäkring hos Länsförsäkringar.

Det finns en tomträttsavgäld som löper ut 2027-12-31.

Aktiviteter

Vid styrelsens öppna expedition ges medlemmar utan tillgång till internet möjlighet att ta del av hemsidan, www.odlaren.com, eller få utskrifter av bl a Odlarnytt. Även fortsättningsvis kommer Odlarnytt sättas upp i trapphusen.

Inför julen anordnades en julaktivitet och inför sommaren en grillkväll för medlemmar i samband med extra föreningsstämma.

Avsägelser lägenheter

Ingen har under året av sagt sig sin lägenhet.

Underhållssyn

En årlig underhållssyn utfördes den 14 mars 2023 av föreningens biträdande förvaltare Sara Boström och underhållsplanerare Patrik Büssow från HSB tillsammans med delar av styrelsen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Byte av styr- och reglersystem samt installation av rumsgivare i samtliga lägenheter.
Installation av solcellsanläggning

Ekonomi

Ett nytt lån har tagits under räkenskapsåret för att finansiera planerat underhåll med ombyggnad av tak och fasad. Finansiering av löpande underhåll har gjorts via föreningens kontanta tillgångar.

Nya lån planeras för att finansiera ombyggnad av tak och fasader.

Årsavgifter

Planerad höjning av årsavgiften är 5% fr o m 2023-09-01.

Twist med leverantör

En tvist mellan föreningen och Täta tak uppkom på grund av ej beviljat bygglov för nya fönster i samband med renoveringen då entreprenaden som skulle genomföras augusti 2021 till slutet av 2022 försenades med ett år och påbörjade först augusti 2022 till augusti 2023. Projektledaren för entreprenaden rekommenderade styrelsen i mars 2021 att godkänna en option om nya fönster, utan att informera styrelsen om att bygglovsprocessen i Malmö stad kan ta flera år för beslut samt att föreningens fastighet ligger i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Föreningen bidrog med tillkommande prisökningar. Styrelsen valde därför med ekonomiska skäl att avstå från fönsterbyte. En konsult ansåg även att nuvarande fönster beräknas behöva bytas ut först om 10 år. Tidigare projektledaren sparkades och en ny tillsattes våren 2022 av styrelsen.

I en uppgörelse till tvist med Täta tak gick styrelsen med på 12% i prisökningar och föreningen fick betala en ersättning till Täta tak för att inte genomföra fönsteroptionen. För att finansiera uppgörelsen till tvisten tog föreningen ytterligare ett lån i november 2023 om 2,6 miljoner kronor. Av detta beloppet kommer en kostnad för ersättning av fönsteroptionen på 424 533 kr belasta årets resultat negativt. I övrigt anses uppgörelsen motsvara ersättning för prisökningar för entreprenaden

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 090	7 655	7 637	7 488	7 323
Rörelsens kostnader	-7 856	-6 953	-6 564	-6 794	-6 221
Finansiella poster, netto	-727	-246	-223	-241	-241
Årets resultat	37	567	849	454	861
Likvida medel & fin placeringar	2 184	4 956	3 255	4 002	2 183
Skulder till kreditinstitut	33 318	23 295	23 659	24 020	24 341
Fond för yttre underhåll	8 394	8 279	8 240	8 210	8 431
Balansomslutning	52 924	39 928	39 483	39 085	38 916
Fastigheters taxeringsvärde	112 031	112 031	104 288	104 288	104 288
Soliditet (%)	29	39	37	36	35
Räntekostnad kr/kvm	97	32	29	29	30
Låneskuld kr/kvm	4 235	2 719	2 760	2 803	2 841
Avgift kr/kvm	832	802	792	776	768

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	325 445	0	8 277 815	6 191 837	567 443	15 362 540
Ianspråktagande 22/23 av yttre fond			-100 927	100 927		0
Avsättning år 22/23 yttre fond			217 000	-217 000		0
Disposition av föregående års resultat:				567 443	-567 443	0
Årets resultat					36 897	36 897
Belopp vid årets utgång	325 445	0	8 393 888	6 643 207	36 897	15 399 437

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 643 207
årets vinst	36 897
	6 680 104

disponeras så att i ny räkning överföres	6 680 104
	6 680 104

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 090 223	7 654 998
Övriga intäkter	3	530 328	111 131
		8 620 551	7 766 129
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-367 152	-570 050
Planerat underhåll	5	-100 927	-123 161
Fastighetsavgift/skatt		-231 942	-306 502
Driftskostnader	6	-4 373 379	-3 968 858
Övriga kostnader	7	-603 170	-389 827
Personalkostnader	8	-231 412	-112 393
Tomträttsavgäld		-11 028	-11 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 512 764	-1 470 711
Exceptionella kostnader	9	-424 533	0
		-7 856 307	-6 952 531
Rörelseresultat		764 244	813 598
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 479	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 825	-250 180
		-727 346	-246 155
Årets resultat		36 897	567 443

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	32 956 699	34 469 462
Pågående nyanläggningar	11	17 015 747	280 660
		49 972 446	34 750 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 972 946	34 750 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 025	0
Avgifts- och hyresfordringar		133	8 656
Avräkningskonto HSB Malmö		2 184 128	4 955 786
Övriga fordringar	13	364 953	13 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	305 032	199 242
		2 951 271	5 177 594
Summa omsättningstillgångar		2 951 271	5 177 594
SUMMA TILLGÅNGAR		52 924 217	39 928 216

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	15	8 393 888	8 277 815
		8 719 333	8 603 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 643 207	6 191 837
Årets resultat		36 897	567 443
		6 680 104	6 759 280
Summa eget kapital		15 399 437	15 362 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	17 063 000	17 153 481
Summa långfristiga skulder		17 063 000	17 153 481
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	16 254 801	6 141 890
Leverantörsskulder		176 612	226 754
Aktuella skatteskulder		25 929	58 729
Fond för inre underhåll		6 415	6 415
Övriga skulder	19	74 301	31 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 923 722	947 127
Summa kortfristiga skulder		20 461 780	7 412 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 924 217	39 928 216

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		36 897	567 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 512 764	1 470 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 549 661	2 038 154
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-545 336	1 893
Förändring av kortfristiga skulder		2 936 674	240 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 940 999	2 280 929
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 735 087	-216 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 735 087	-216 286
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		10 022 430	-363 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 022 430	-363 414
Årets kassaflöde		-2 771 658	1 701 229
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 955 786	3 254 556
Likvida medel vid årets slut		2 184 128	4 955 785

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 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 2,13 %.

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 11 028 249 kr (fg år 11 028 249 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	6 543 808	6 311 828
Årsavgifter lokaler	209 940	202 484
Hysesintäkter	996 758	930 214
Intäkter El	339 717	210 472
	8 090 223	7 654 998

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter	222 597	111 131
Erhållen elstödsbidrag	307 731	0
	530 328	111 131

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	2 224	556
Reparation, lokaler	556	36 928
Reparationer av gemensamma utrymmen	14 264	9 362
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	80 698	51 748
Reparationer av installationer	17 207	0
Reparationer, VA/sanitet	36 569	33 220
Reparationer, Värme	6 872	12 880
Reparationer, Ventilation	59 983	53 326
Reparationer el/tele	72 762	69 612
Reparationer hissar	10 263	15 083
Reparationer av byggnader utvändigt	556	30 142
Reparation av markytor	1 175	95 771
Reparationer, TV/antennutrustning	5 531	12 995
Reparation garage	3 521	0
Försäkringsskador	22 626	118 610
Reparation, övrigt	32 345	29 816
	367 152	570 049

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH lokaler	96 750	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	4 177	0
Planerat UH VA/sanitet	0	123 161
	100 927	123 161

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 222 702	1 236 310
El	790 780	628 933
Uppvärmning	1 288 293	1 178 923
Vatten	376 457	342 382
Sophämtning	155 036	193 345
Övrigt	540 112	388 965
	4 373 380	3 968 858

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	212 114	211 266
Revisionsarvoden	13 750	12 625
Övriga externa kostnader	377 306	165 937
	603 170	389 828

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	157 500	72 450
Revisionsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	9 000	6 000
	175 500	87 450
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	55 912	24 943
	55 912	24 943
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	231 412	112 393

Not 9 Exceptionella kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förlikningskostnad, Täta Tak Entreprenad Sverige AB	424 533	0
	424 533	0

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	70 999 062	70 999 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 999 062	70 999 062
Ingående avskrivningar	-36 529 600	-35 058 889
Årets avskrivningar	-1 512 764	-1 470 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 042 364	-36 529 600
Utgående redovisat värde	32 956 698	34 469 462
Taxeringsvärden byggnader	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärden mark	38 431 000	38 431 000
	112 031 000	112 031 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete fortsätter med nya tak, fasad och fönster.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	280 660	64 374
Årets anskaffning	16 735 087	216 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 015 747	280 660
Utgående redovisat värde	17 015 747	280 660

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	364 953	13 910
	364 953	13 910

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna intäkter IMD EI	95 117	90 167
Upplupna ränteintäkter	2 307	2 707
Övr förutb kostn, uppl int	207 608	106 368
	305 032	199 242

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	8 277 815	8 239 976
Avsättning	217 000	161 000
Ianspråktagande	-100 927	-123 161
	8 393 888	8 277 815

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	39 214 000	32 201 500
	39 214 000	32 201 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	1,51	2023-07-28	0	2 620 000
SEB	0,95	2023-03-28	0	3 360 750
SBAB	4,10	2027-09-10	10 425 000	0
SEB	0,95	2025-06-28	3 336 000	3 369 000
Stadshypotek	0,71	2025-09-30	3 435 000	3 435 000
SEB	4,47	2024-07-28	5 739 320	0
SBAB	2,30	2024-04-16	8 382 481	8 510 621
SBAB	0,82	2024-04-16	2 000 000	2 000 000
			33 317 801	23 295 371

Not 18 Skulder till kreditinstitut

16 254 801 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 627 140 kr. Beräknad skuld om 5 år 30 182 101 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	16 254 801	6 141 890
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	17 063 000	17 153 481
	33 317 801	23 295 371

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mervärdesskatt	7 405	7 890
Förskottsbetalda hyror och avgifter	66 446	21 410
Övriga skulder	450	1 980
	74 301	31 280

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	139 856	57 246
Övriga upplupna kostnader	3 120 133	288 888
Förutbetalda hyror och avgifter	663 732	600 992
	3 923 721	947 126

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En tvist mellan föreningen och Täta tak uppkom på grund av ej beviljat bygglov för nya fönster i samband med renoveringen då entreprenaden som skulle genomföras augusti 2021 till slutet av 2022 försenades med ett år och påbörjade först augusti 2022 till augusti 2023. Projektledaren för entreprenaden rekommenderade styrelsen i mars 2021 att godkänna en option om nya fönster, utan att informera styrelsen om att bygglovsprocessen i Malmö stad kan ta flera år för beslut samt att föreningens fastighet ligger i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Föreningen bidrog med tillkommande prisökningar. Styrelsen valde därför med ekonomiska skäl att avstå från fönsterbyte. En konsult ansåg även att nuvarande fönster beräknas behöva bytas ut först om 10 år. Tidigare projektledaren sparkades och en ny tillsattes våren 2022 av styrelsen.

I en uppgörelse till tvist med Täta tak gick styrelsen med på 12% i prisökningar och föreningen fick betala en ersättning till Täta tak för att inte genomföra fönsteroptionen. För att finansiera uppgörelsen till tvisten tog föreningen ytterligare ett lån i november 2023 om 2,6 miljoner kronor. Av detta beloppet kommer en kostnad för ersättning av fönsteroptionen på 424 533 kr belasta årets resultat negativt. I övrigt anses uppgörelsen motsvara ersättning för prisökningar för entreprenaden

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö 2024-01-10

Petter Forkstam
Ordförande

Signe Lundberg

Mattias Andersson

Philip Svensson

Linnea Holgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-12

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicholas King
Av föreningen utsedd revisor

Jakob Norlin
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odlaren i Malmö, org.nr. 746000-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaren 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorerans 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 Odlaeren 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 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 2024-01-12

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicholas King
Av föreningen vald revisor

Jakob Norlin
Av föreningen vald revisor

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.