



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
ODLAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 februari 2020 klockan 18:30.

**Lokal: Styrelserummet HSB BRF ODLAREN,
Bodekullsgången 21B, Malmö**

/STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer jämte ordföranden för justering av protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse skett på ett korrekt sätt
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning



ANMÄLAN TILL ÅRSSTÄMMAN

**Lägg talongen i brevlådan utanför expeditionen/Bodekullsgången 21 B
eller skicka din anmälan via e-post till styrelsen@odlaren.com**

Det är viktigt att vi får din anmälan om deltagande senast tisdag 18/2 2020

Vi kommer:

Namn och lägenhetsnr.

Antal personer som kommer

Specialkost

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö

Styrelsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Dådet 5 vilken innehåller 128 lägenheter, 10 lokaler samt 64 garageplatser varav 6 mc-platser.

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 26e februari 2019 klockan 18:30.

Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Andra beslutet om att ändra stadgarna togs.



HSB BRF ODLAREN I MALMÖ
746000-5882

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Karlsson
Vice ordförande	Sofia Valborg Nilsson
Sekreterare	Magnus Olsson
Ledamot	Zora Popovska
Ledamot	Christian Bardby (tom. 190531)
Suppleant	Hanna Ivarsson (blev tjänstgörande suppleant när Christian avgick)
Suppleant	Mikael Kvarnström
Utsedd av HSB	Helen Persson

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening tillsammans

Daniel Karlsson, Sofia Nilsson och Zora Popovska

Revisorer

Ann-Britt Lundgren och Tommy Anzelius samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Klara Svensson och Maria Jansson

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Daniel Karlsson och Sofia Nilsson har representerat föreningens styrelse i HSB fullmäktige.

Vicevärd

Samtliga i styrelsen med undantag av Helen Persson, HSB Malmö, delar på ansvaret som vicevärd utifrån ett löpande schema om två veckor var.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade 166 medlemmar den 2019-08-31.

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 skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under perioden 180901 - 190831 varit 19 stycken.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

- Beslut att anta nya stadgar
- Påbörjad hissrenovering med byten av samtliga hisskorgar och styrsystem på Nobelvägen 103C samt på Bodekullsgången 19A, 19B och 19C
- Ny gräsmatta har rullats på efter att den förra torkade ut efter den varma sommaren. I samband med ny gräsmatta installerades ett bevattningssystem med ledningar i mark och sprinklers som styrs med timer.

Ekonomi

2% höjning har genomförts för lägenheternas årsavgifter 2019-04-01.

Styrelsen har som utgångspunkt valt att avgifterna bör höjas lite varje år (1-3%) för att undvika stora enskilda höjningar på längre sikt. Denna strategi är även vad föreningens ekonom vid HSB föreslår.

HSB BRF ODLAREN I MALMÖ
746000-5882

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Christian Bardby avgick som ledamot i styrelsen den 2019-05-31 pga. flytt. Hanna Ivarsson ändrade då roll från suppleant till Ordinarie ledamot.

Årets löpande underhåll

- Upphandling av nya grindar på Bodekullsgången och Abbekåsgatan
- Service och underhåll av delar av tak som var trasigt och läckte
- Nya växter har planterats i trädgården under vår 2019
- Köpt in ett nytt torkskåp (lågenergi och miljövänligt)
- Monterat bort en otjänlig handikappshiss i Bodekullsgången

Väsentliga avtal

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

Aktiviteter

Vår hemsida är ett pågående projekt, www.odlaren.com som ger ett komplement till lägenhetsparmen. Även fortsättningsvis kommer portanslag samt Odlarnytt att utdelas. Vid styrelsens öppna expedition ges medlemmar utan Internettillgång möjlighet att ta del av hemsidan eller få utskrifter som ett komplement till annan information.

Föreningen har ett abonnemang för container med blandat grovavfall till första helgfria måndagen varannan månad.

Styrelsen har avtal med Telenor för internetabonnemang och fast telefoni, så att dessa ingår i årsavgiften för samtliga lägenheter, styrelsen har även avtalat om en kollektiv anslutning till bostadstillägg i försäkringen.

Avsägelse lägenheter

Ingen har under året av sagt sig sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes den 28 februari 2019 av Mikael Persson från konsultfirman Sigma, tillsammans med delar av styrelsen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

- Under mitten av 2020 kommer resterande 5 hissar att renoveras klart och detta betalas som planerat med befintliga medel utan nya lån.
- Våra tak är i dåligt skick så dessa behöver renoveras (vilket är inlagd i underhållsplan) Vid dessa arbeten kommer vi även att passa på att renovera fasader eftersom dessa arbeten kan dela på byggställningar och vissa andra etableringskostnader.
- Inom en treårsperiod är det enligt underhållsplan dags för byte av takpannor, renovering av fasad, byte av fönster samt byte av värmeledning som räknas som stora arbeten
- Ventilation och elen i vissa av våra affärslokaler behöver renoveras, detta räknas som en mindre kostnad

HSB BRF ODLAREN I MALMÖ
746000-5882

Ekonomi

Inga nya lån har tagits under räkenskapsåret. Finansiering av löpande underhåll har gjorts via föreningens kontanta tillgångar.

Nya lån planeras för att finansiera kommande planerad ombyggnad av tak, fasader, fönster och värmeledning.

Årsavgifter

Planerad höjning av årsavgiften är 2% 2020-01-01.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	325 445	0	8 616 634	3 143 001	546 606
Resultatdisponering under året				546 606	-546 606
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-445 608	445 608	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			281 000	-281 000	
Årets resultat					860 623
Belopp vid årets slut	325 445	0	8 452 026	3 854 215	860 623

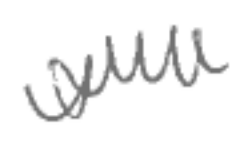
5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	7 323	7 236	7 153	7 720	7 350
Rörelsens kostnader	-6 221	-6 471	-6 987	-5 344	-7 840
Finansiella poster, netto	-241	-218	-336	-360	-309
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	861	547	-170	2 016	-799
Likvida medel & fin. placeringar	2 183	2 953	1 744	1 754	999
Skulder till kreditinstitut	24 341	24 640	24 889	25 201	19 925
Fond för yttre underhåll	8 431	8 617	9 055	9 549	9 180
Balansomslutning	38 916	38 187	38 044	38 870	32 686
Fastighetens taxeringsvärde	104 288	75 731	75 731	75 731	66 038
Soliditet %	35%	33%	32%	32%	29%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	30	26	43	47	40
Låneskuld kr/kvm	2 841	2 876	3 163	3 204	2 533
Avgift kr/kvm (ej br-lokaler)	768	761	754	749	739



HSB BRF ODLAREN I MALMÖ
746000-5882

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	3 854 215
Årets resultat	860 623
Summa till stämmans förfogande	4 714 838

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 714 838
-------------------------	-----------


HSB Brf Odlaren i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	7 036 613	7 029 656
Övriga intäkter	Not 2	286 503	206 179
Summa Nettoomsättning		7 323 116	7 235 835
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 479 375	-3 496 849
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 338	-133 274
Löpande underhåll	Not 5	-214 178	-451 581
Periodiskt underhåll	Not 6	-445 608	-473 835
Övriga externa kostnader	Not 7	-430 334	-513 586
Fastighetsskatt/avgift		-239 136	-220 846
Tomträttsavgäld	Not 8	-14 705	-11 028
Avskrivningar	Not 9	-1 222 670	-1 170 414
Summa fastighetskostnader		-6 221 343	-6 471 413
Rörelseresultat		1 101 773	764 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 069	8 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 219	-226 351
Summa finansiella poster		-241 150	-217 817
Årets resultat		860 623	546 606
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		860 623	546 606
Avsättning underhållsfond		-281 000	-35 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		445 608	473 835
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		164 608	438 835
Överskott		1 025 231	985 441


HSB Brf Odlaren i Malmö
Balansräkning
2019-08-31
2018-08-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10	34 269 349	34 969 456
Not 11	<u>2 192 779</u>	<u>88 176</u>
	36 462 128	35 057 632

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>36 462 628</u>	<u>35 058 132</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	43 620	42 494
	1 683 318	952 601
Not 13	28 291	27 355
Not 14	<u>198 466</u>	<u>106 098</u>
	1 953 695	1 128 548

Kortfristiga placeringar

Not 15	500 000	2 000 000
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 453 695</u>	<u>3 128 548</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>38 916 322</u>	<u>38 186 680</u>
--------------------------	--------------------------




HSB Brf Odlaren i Malmö
Balansräkning
2019-08-31
2018-08-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

325 445

325 445

8 452 026
8 616 634

8 777 471

8 942 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 854 214

3 143 001

860 623
546 606

4 714 837

3 689 607

Summa eget kapital

13 492 308
12 631 687
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

6 463 250
24 341 000

6 463 250

24 341 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

17 877 750

299 000

Leverantörsskulder

139 292

86 767

Aktuell skatteskuld

29 289

13 452

Fond för inre underhåll

6 415

6 415

Övriga skulder

Not 18

25 826

39 404

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

882 192
768 957

18 960 764

1 213 994

Summa skulder

25 424 014
25 554 994
Summa eget kapital och skulder
38 916 322
38 186 680



HSB Brf Odlaren i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	860 623	546 606
Avskrivningar	1 222 670	1 170 414
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 083 293</u>	<u>1 717 020</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 430	-16 407
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	168 020	-104 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 156 883</u>	<u>1 595 853</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 627 166	-88 176
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 627 166</u>	<u>-88 176</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-299 000	-299 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-299 000</u>	<u>-299 000</u>
Årets kassaflöde	-769 283	1 208 677
Likvida medel vid årets början	2 952 601	1 743 924
Likvida medel vid årets slut	2 183 318	2 952 601

**HSB Brf Odlaren i Malmö****Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningar 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 1,76 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen görs exklusive kortfristiga skulder till kreditinstitut för att ge en rättvisande bild mot föregående år. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 028 249 kr (föregående år 11 028 249 kr).




HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	6 037 627	5 987 896
Årsavgifter lokaler	193 660	192 060
Hyresintäkter	805 326	849 700
Bruttoomsättning	7 036 613	7 029 656
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	0	111 701
Årsavgift el	189 651	0
Övriga intäkter	96 852	94 478
Summa	286 503	206 179
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	962 968	1 170 316
El	644 574	316 000
Uppvärmning	1 030 056	1 190 919
Vatten	292 091	277 401
Sophämtning	173 753	167 791
Övriga avgifter	375 932	374 422
Summa	3 479 375	3 496 849
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	68 750	45 841
Revisorsarvode	9 000	7 500
Löner och andra ersättningar	56 100	48 500
Summa	133 850	101 841
Sociala kostnader	41 488	31 433
Summa	41 488	31 433
Totalt	175 338	133 274
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	37 851	86 418
Material i löpande underhåll	16 929	33 316
Löpande underhåll av bostäder	4 371	0
Löpande underhåll av lokaler	1 062	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 927	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 649	95 904
Löpande underhåll av installationer	12 519	25 367
Löpande underhåll Va/sanitet	31 403	45 569
Löpande underhåll värme	15 216	7 682
Löpande underhåll ventilation	21 288	1 750
Löpande underhåll el	18 152	56 693
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	10 116
Löpande underhåll hissar	19 480	42 271
Löpande underhåll huskropp utvändigt	9 663	0
Löpande underhåll garage och p-platser	10 588	18 175
Skadegörelse	8 080	19 319
Försäkringsskador	0	9 000
Summa	214 178	451 581
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	0	343 160
Periodiskt underhåll bostäder	21 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	36 060	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	97 557	86 800


HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Periodiskt underhåll el	35 563	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	43 500	43 875
Periodiskt underhåll markytor	211 928	0
Summa	445 608	473 835
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	246 863	227 879
Revisionsarvoden	11 400	13 488
Övriga externa kostnader	172 071	272 219
Summa	430 334	513 586
Not 8 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	14 705	11 028
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2028-01-01		
Not 9 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	1 222 670	1 170 414
Summa	1 222 670	1 170 414


HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 522 586	66 522 586
Omklassificering	522 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 045 149</u>	<u>66 522 586</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-31 553 130	-30 382 716
Årets avskrivningar	-1 222 670	-1 170 414
Utgående avskrivningar	<u>-32 775 800</u>	<u>-31 553 130</u>
Bokfört värde Byggnader	34 269 349	34 969 456
Bokfört värde Byggnader och Mark	34 269 349	34 969 456
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	59 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	4 857 000	3 877 000
	<u>63 857 000</u>	<u>52 877 000</u>
Mark - bostäder	39 000 000	21 400 000
Mark - lokaler	1 431 000	1 094 000
	<u>40 431 000</u>	<u>22 494 000</u>
Taxeringsvärde totalt	104 288 000	75 371 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	88 176	0
Omklassificering	-522 563	0
Årets investeringar	2 627 166	88 176
Pågående nyanläggningar	<u>2 192 779</u>	<u>88 176</u>
Avser hissar som beräknas vara klart under 2019/2020 och uppgå till 5 mkr		
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>


HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 291	27 355
	28 291	27 355

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter IMD EI	100 055	0
Upplupna ränteintäkter	4 481	3 398
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 930	102 700
	198 466	106 098

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	2 000 000

Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	325 445	0	8 616 634	3 143 001	546 606
Resultatdisponering under året				546 606	-546 606
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-445 608	445 608	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			281 000	-281 000	
Årets resultat					860 623
Belopp vid årets slut	325 445	0	8 452 026	3 854 215	860 623

Not 17 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Långfristiga	Kortfristiga
SEB Bolån	42411000	1,51%	2023-07-28	3 020 000	200 000
Stadshypotek	235881	0,57%	2019-10-29	0	2 000 000
Stadshypotek	24816	1,18%	2020-03-30	0	3 459 750
Stadshypotek	274589	0,52%	2020-05-28	0	8 717 000
Stadshypotek	36683	1,59%	2020-06-01	0	3 468 000
Stadshypotek	54199	1,28%	2020-09-01	3 443 250	33 000
				6 463 250	17 877 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	22 846 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,03%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	32 201 500	32 201 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga





HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter		2019-08-31	2018-08-31
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	0	17 058
	Arbetsgivaravgifter	0	17 870
	Mervärdesskatt	4 416	4 476
	Depositioner	21 410	0
		25 826	39 404
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	30 457	40 086
	Övriga upplupna kostnader	260 122	213 216
	Förutbetalda hyror och avgifter	591 613	515 655
		882 192	768 957

Malmö 3/2 - 2020

Zora Popovska

Hanna Ivarsson
Tjänstgörande Suppleant

Daniel Karlsson

Helén Persson

Magnus Olsson

Sofia Nilsson

Vår revisionsberättelse har 6/2 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ann-Britt Lundgren
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Anzelius
Av föreningen vald 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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Odlaren i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 den 6/2 2020


Anna Maria Christiansson

Ann-Britt Lundgren

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Tommy Anzelius

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 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.