



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ODLAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Styrelsen för HSB Brf Odlaren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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.

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 rok
	87 stycken	2 rok
	34 stycken	3 rok
	6 stycken	4 rok

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 25e februari 2020 klockan 18:30.


Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Kvarnström
Vice ordförande	Daniel Karlsson
Sekreterare	Sofia Valborg Nilsson
Ledamot	Jesper Strid
Ledamot	Johanna Otterhäll
Suppleant	Astrid Hemer Nordenhake
Suppleant	Meit Häller
Utsedd av HSB	Philip Svensson

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening tillsammans

Mikael Kvarnström, Daniel Karlsson, Sofia Nilsson och Johanna Otterhäll 

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

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

Mikael Kvarnström och Meit Häller har representerat föreningens styrelse i HSB fullmäktige.

Vicevärd

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

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 169 medlemmar den 2020-12-31.

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 lägenhetsöverlåtelse har under perioden 190901 - 200831 varit 15 stycken.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Pågående hissrenovering med byten av samtliga 9 hisskorgar och styrsystem
Installation av två laddstolpar för elbilar i garaget

Ekonomi

2% höjning har genomförts för lägenheternas årsavgifter.

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.

Årets löpande underhåll

Installation av nya grindar med automatöppning på Bodekullsgången och Abbekåsgatan
Service och underhåll av delar av tak som var trasigt för att undvika läckage och fuktskador
Nya växter har planterats i trädgården under vår 2020
Köpt in ett nytt torkskåp (lågenergi och miljövänligt)

Väsentliga avtal

Det finns en tomträttsavgäld med Malmö Stad som löper ut 2027-12-31 *NE*

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Aktiviteter

Vår hemsida är ett pågående projekt, www.odlaren.com som ger ett komplement till lägenhetspärmen. 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 sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes den 15 juni 2020 av Mikael Persson från konsultfirman Sigma, tillsammans med delar av styrelsen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Våra tak börjar bli i dåligt skick och behöver renoveras i enlighet med underhållsplanen. Det har genomförts besiktning av fackman som konstaterat detta behov. Vid dessa arbeten kommer vi även att passa på att renovera fasader och fönster eftersom dessa arbeten kan dela på byggställningar och vissa andra etableringskostnader.

Även byte av värmeledning är inlagd som kommande större arbete inom de närmaste åren

Ventilation och elen i vissa av våra affärslokaler behöver renoveras, detta räknas som en mindre kostnad

Ekonomi

Ekonomi för Brf odlaren är stabil och god. Föreningen har anlitat HSB för ekonomisk förvaltning. Inga nya lån har tagits under räkenskapsåret. Finansiering av löpande underhåll och renoveringsarbeten har gjorts via föreningens kontanta tillgångar.

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

Årsavgifter

Planerad höjning av årsavgiften för 2021-2022 är 2 % *K*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	7 488	7 323	7 236	7 153	7 720
Rörelsens kostnader	-6 794	-6 221	-6 471	-6 987	-5 344
Finansiella poster, netto	-241	-241	-218	-336	-360
Årets resultat	454	861	547	-170	2 016
Likvida medel & fin placeringar	4 002	2 183	2 953	1 744	1 754
Skulder till kreditinstitut	24 020	24 341	24 640	24 889	25 201
Fond för yttre underhåll	8 210	8 431	8 617	9 055	9 549
Balansomslutning	39 085	38 916	38 187	38 044	38 870
Fastigheters taxeringsvärde	104 288	104 288	75 731	75 731	75 731
Soliditet (%)	36	35	33	32	32
Räntekostnad kr/kvm	29	30	26	43	47
Låneskuld kr/kvm	2 803	2 841	2 876	3 163	3 204
Avgift kr/kvm	776	768	761	754	749

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	325 445	0	8 452 026	3 854 214	860 623	13 492 308
Ianspråktagande 19/20 av yttre fond			-275 982	275 982		0
Avsättning år 19/20 yttre fond			34 000	-34 000		0
Disposition av föregående års resultat:				860 623	-860 623	0
Årets resultat					453 514	453 514
Belopp vid årets utgång	325 445	0	8 210 044	4 956 819	453 514	13 945 822

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 956 819
årets vinst	453 514
	5 410 333

disponeras så att i ny räkning överföres	5 410 333
	5 410 333

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	7 168 659	7 036 613
Övriga intäkter	3	319 438	286 503
		7 488 097	7 323 116
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-391 728	-214 178
Planerat underhåll	5	-275 982	-445 608
Fastighetsavgift/skatt		-245 792	-239 136
Driftskostnader	6	-3 586 336	-3 479 375
Övriga kostnader	7	-415 426	-430 334
Personalkostnader	8	-112 995	-175 338
Tomträttsavgäld		-7 351	-14 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 379 256	-1 222 670
Övriga externa kostnader	9	-379 035	0
		-6 793 901	-6 221 344
Rörelseresultat		694 196	1 101 772
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 379	13 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 060	-254 219
		-240 681	-241 150
Årets resultat		453 514	860 623

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Balansräkning Not 2020-08-31 2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	34 859 830	34 269 349
Pågående nyanläggningar	11	0	2 192 779
		34 859 830	36 462 128

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar **34 860 330** **36 462 628**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		16 005	43 620
Avräkningskonto HSB Malmö		3 501 720	1 683 318
Övriga fordringar	13	23 880	28 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	182 789	198 466
		3 724 394	1 953 695

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	15	500 000	500 000
		500 000	500 000

Summa omsättningstillgångar **4 224 394** **2 453 695**

SUMMA TILLGÅNGAR **39 084 724** **38 916 323** *KL*

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	16	8 210 044	8 452 026
		8 535 489	8 777 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 956 819	3 854 214
Årets resultat		453 514	860 623
		5 410 333	4 714 837
Summa eget kapital		13 945 822	13 492 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	20 523 785	6 463 250
Summa långfristiga skulder		20 523 785	6 463 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	3 496 422	17 877 750
Leverantörsskulder		225 219	139 292
Aktuella skatteskulder		43 440	29 289
Fond för inre underhåll		6 415	6 415
Övriga skulder	20	26 284	25 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	817 337	882 193
Summa kortfristiga skulder		4 615 117	18 960 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 084 724	38 916 323 <i>KL</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		453 514	860 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 758 291	1 222 670
Resultat efter finansiella poster		2 211 805	2 083 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		47 703	-94 430
Förändring av kortfristiga skulder		35 680	168 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 295 188	2 156 883
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 993	-2 627 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-155 993	-2 627 166
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-320 793	-299 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 793	-299 000
Årets kassaflöde		1 818 402	-769 283
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 183 318	2 952 601
Likvida medel vid årets slut		4 001 720	2 183 318

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 55 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 %.

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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	6 107 508	6 037 627
Årsavgifter lokaler, ej moms	195 900	193 660
Hysesintäkter	865 251	805 326
	7 168 659	7 036 613

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El intäkter	213 696	189 651
Övriga intäkter	105 742	96 852
	319 438	286 503

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	15 072	37 851
Material i löpande underhåll	21 486	16 929
Löpande underhåll av bostäder	0	4 371
Löpande underhåll av lokaler	0	1 062
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 927
Löpande underhåll tvättutrustning	38 136	5 649
Löpande underhåll av installationer	12 553	12 519
Löpande underhåll Va/sanitet	59 858	31 403
Löpande underhåll värme	18 669	15 216
Löpande underhåll ventilation	5 132	21 288
Löpande underhåll el	76 729	18 152
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 790	0
Löpande underhåll av hissar	22 285	19 480
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	10 381	9 663
Löpande underhåll av markytor	14 149	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	3 288	10 588
Skadegörelse	25 573	8 080
Försäkringsskador	61 627	0
	391 728	214 178

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Periodiskt underhåll bostäder	0	21 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	36 060
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	97 557
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	232	0
Periodiskt underhåll ventilation	81 250	0
Periodiskt underhåll el	0	35 563
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	43 500
Periodiskt underhåll markytor	194 500	211 928
	275 982	445 608

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 069 380	962 968
El	603 119	644 574
Uppvärmning	992 738	1 030 056
Vatten	327 895	292 091
Renhållning	188 838	173 753
Övrigt	404 366	375 933
	3 586 336	3 479 375

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Förvaltningsarvoden	236 245	246 863
Revisionsarvoden	11 668	11 400
Övriga externa kostnader	167 513	172 071
	415 426	430 334

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 950	68 750
Revisionsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	6 000	56 100
	85 950	133 850
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 045	41 488
Övriga gemensamma kostnader	1 000	0
	27 045	41 488
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	112 995	175 338

Not 9 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Utragering gamla hissar	379 035	0
	379 035	0

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	67 045 149	66 522 586
Försäljningar/utrangeringar	-1 030 143	
Överfört från Pågående	2 348 772	522 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 363 778	67 045 149
Ingående avskrivningar	-32 775 800	-31 553 130
Försäljningar/utrangeringar	651 108	
Årets avskrivningar	-1 379 256	-1 222 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 503 948	-32 775 800
Utgående redovisat värde	34 859 830	34 269 349
Taxeringsvärden byggnader	63 857 000	63 857 000
Taxeringsvärden mark	40 431 000	40 431 000
	104 288 000	104 288 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 192 779	88 176
Årets anskaffning	155 993	2 627 166
Omkalssificeras till Byggnader	-2 348 772	-522 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 192 779
Utgående redovisat värde	0	2 192 779

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattkonto	23 880	28 291
	23 880	28 291

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna intäkter IMD EI	85 751	100 055
Upplupna ränteintäkter	4 341	4 481
Övr förutb kostn, uppl int	92 697	93 930
	182 789	198 466

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	8 452 026	8 616 634
Avsättning	34 000	281 000
Ianspråktagande	-275 982	-445 608
	8 210 044	8 452 026

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 201 500	32 201 500
	32 201 500	32 201 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	1,51	2023-07-28	3 020 000	3 220 000
SEB	0,95	2023-03-28	3 426 750	0
SEB	0,82	2022-05-28	8 695 207	0
SEB	0,95	2025-06-28	3 435 000	0
Stadshypotek	1,28	2020-09-01	3 443 250	3 476 250
Stadshypotek	0,552	2020-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,18	2020-03-30	0	3 459 750
Stadshypotek	0,52	2020-05-28	0	8 717 000
Stadshypotek	1,58	2020-06-01	0	3 468 000
			24 020 207	24 341 000 //

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Not 19 Skulder till kreditinstitut

3 496 422 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 320 793 kr

Beräknad skuld om 5 år 22 089 347 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 496 422	17 877 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 523 785	6 463 250
	24 020 207	24 341 000

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	4 874	4 416
Depositioner och förskott-kortfristiga	21 410	21 410
	26 284	25 826 //

HSB Brf Odlaren i Malmö
Org.nr 746000-5882

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	42 594	30 457
Övriga upplupna kostnader	202 855	238 262
Förutbetalda hyror och avgifter	571 888	591 613
	817 337	860 332

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

Malmö 09-02-2021

Mikael Kvarnström
Ordförande



Daniel Karlsson



Sofia Nilsson



Jesper Strid



Johanna Otterhäll



Philip Svensson



Vår revisionsberättelse har lämnats 10/02-2021



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Anzelius
Av föreningen utsedd revisor



Ann-Britt Lundgren
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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

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. *fl*

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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

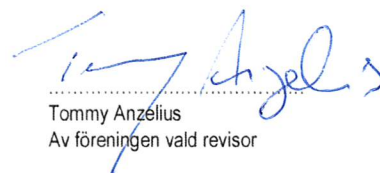
Malmö den 10/02-2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Britt Lundgren
Av föreningen vald 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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.