



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
ODLAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Odlaren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens, som är en äkta bostadsrättsförening med säte i Malmö, 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 14e februari 2022 klockan 18:00. Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Sofia Nilsson (t o m 20220214)
Ordförande	Petter Forkstam (fr o m 20220214)
Vice ordförande	Jesper Stridh (t o m 20220214)
Vice ordförande	Mattias Andersson (fr o m 20220214)
Sekreterare	Maja Heide
Ledamot	Camilla De Petris Holm (t o m 20220214)
Ledamot	Albin Brattgård (t o m 20220214)
Ledamot	Linnea Holgersson (fr o m 20220214)
Ledamot (HSB)	Philip Svensson
Suppleant	Mirjana Radosavljevic (t o m 20220214)
Suppleant	Meit Häller (t o m 20220214)
Suppleant	Alexander Lundberg (fr o m 20220214)
Suppleant	Signe Lundberg (fr o m 20220214)
Suppleant	Sofia Nilsson (fr o m 20220214)

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening tillsammans

Petter Forkstam, Mattias Andersson, Maja Heide och Linnea Holgersson

Revisorer

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

Valberedning

Astrid Hemer Nordenhake, Mladen Radosavljevic och Elsa Nilsson

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Petter Forkstam och Mattias Andersson har representerat föreningens styrelse i HSB fullmäktige.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 167 medlemmar den 2022-08-30.

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 20210901 - 20220831 har 18 lägenhetsöverlåtelse genomförts.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Under våren genomfördes en stamspolning av avlopp i lägenheter och verksamhetslokaler. Tre nya boxar för elladdning har installerats 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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning förutom vid ordinarie föreningsstämma 14 februari 2022.

Väsentliga avtal

Under året har avtal om trädgårdsskötsel med Hagtorn sagts upp och HSB tar över från 1 januari 2023. Gruppavtal med Telenor för bredband har uppgraderats inför hösten 2022 från 250 mbit/s till 500 mbit/s samt alla lägenheter erbjuds en ny router. 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.

Avsägelse lägenheter

Ingen har under året av sagt sig sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes den 29 april 2022 av föreningens förvaltare Christian Höglund från HSB tillsammans med delar av styrelsen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Under slutet av juli 2022 fram till sommaren 2023 genomförs en renovering av våra tak och fasad. Renoveringen försenades ett år på grund av att Malmö stad inte beviljade föreningen bygglov för byte av fönster. Föreningens fönster har besiktigats och har en återstående livslängd på ca fem till 10 år. Därför skjuts byte av fönster fram. Renoveringen finansieras med ett nytt lån.

Ekonomi

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

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	7 766	7 637	7 488	7 323	7 236
Rörelsens kostnader	-6 953	-6 564	-6 794	-6 221	-6 471
Finansiella poster, netto	-246	-223	-241	-241	-218
Årets resultat	567	849	454	861	547
Likvida medel & fin placeringar	4 956	3 255	4 002	2 183	2 953
Skulder till kreditinstitut	23 295	23 659	24 020	24 341	24 640
Fond för yttre underhåll	8 279	8 240	8 210	8 431	8 617
Balansomslutning	39 928	39 483	39 085	38 916	38 187
Fastigheters taxeringsvärde	112 031	104 288	104 288	104 288	75 731
Soliditet (%)	39	37	36	35	33
Räntekostnad kr/kvm	32	29	29	30	26
Låneskuld kr/kvm	2 719	2 760	2 803	2 841	2 876
Avgift kr/kvm	802	792	776	768	761

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	325 445	0	8 239 976	5 380 401	849 275	14 795 097
Ianspråktagande 20/21 av yttre fond			-123 161	123 161		0
Avsättning år 20/21 yttre fond			161 000	-161 000		0
Disposition av föregående års resultat:				849 275	-849 275	0
Årets resultat					567 443	567 443
Belopp vid årets utgång	325 445	0	8 277 815	6 191 837	567 443	15 362 540

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 191 837
årets vinst	567 443
	6 759 280

disponeras så att i ny räkning överföres	6 759 280
	6 759 280

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 444 526	7 317 512
Övriga intäkter	3	321 603	319 346
		7 766 129	7 636 858
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-570 050	-257 028
Planerat underhåll	5	-123 161	-173 068
Fastighetsavgift/skatt		-306 502	-249 632
Driftskostnader	6	-3 968 858	-3 788 044
Övriga kostnader	7	-389 827	-380 242
Personalkostnader	8	-112 393	-150 201
Tomträttsavgäld		-11 029	-11 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 470 711	-1 554 941
		-6 952 531	-6 564 184
Rörelseresultat		813 598	1 072 674
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 025	8 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 180	-231 882
		-246 155	-223 400
Årets resultat		567 443	849 275

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	34 469 462	35 940 173
Pågående nyanläggningar	10	280 660	64 374
		34 750 122	36 004 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 750 622	36 005 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 656	27 017
Avräkningskonto HSB Malmö		4 955 786	3 254 556
Övriga fordringar	12	13 910	8 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	199 242	187 883
		5 177 594	3 478 257
Summa omsättningstillgångar		5 177 594	3 478 257
SUMMA TILLGÅNGAR		39 928 216	39 483 304

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	14	8 277 815	8 239 976
		8 603 260	8 565 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 191 837	5 380 401
Årets resultat		567 443	849 275
		6 759 280	6 229 676
Summa eget kapital		15 362 540	14 795 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 153 481	12 784 750
Summa långfristiga skulder		17 153 481	12 784 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 141 890	10 874 035
Leverantörsskulder		226 754	137 311
Aktuella skatteskulder		58 729	22 193
Fond för inre underhåll		6 415	6 415
Övriga skulder	18	31 280	27 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	947 127	835 674
Summa kortfristiga skulder		7 412 195	11 903 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 928 216	39 483 304

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		567 443	849 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 470 711	1 554 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 038 154	2 404 216
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 893	-1 027
Förändring av kortfristiga skulder		240 882	-89 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 280 929	2 313 916
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-216 286	-2 699 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-216 286	-2 699 658
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-363 414	-361 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-363 414	-361 422
Årets kassaflöde		1 701 229	-747 164
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 254 556	4 001 720
Likvida medel vid årets slut		4 955 785	3 254 556

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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 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 2,2 %.

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

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	6 311 828	6 228 721
Årsavgifter lokaler, moms	202 484	199 813
Hysesintäkter	930 214	888 978
	7 444 526	7 317 512

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El intäkter	210 472	223 359
Övriga intäkter	111 131	95 987
	321 603	319 346

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	0	8 883
Reparationer, bostäder	556	1 937
Reparation, lokaler	36 928	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	9 362	3 094
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	51 748	12 287
Reparationer av installationer	0	7 493
Reparationer, VA/sanitet	33 220	17 116
Reparationer, Värme	12 880	15 049
Reparationer, Ventilation	53 326	48 610
Reparationer el/tele	69 612	68 555
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	28 653
Reparationer hissar	15 083	13 615
Reparationer av byggnader utvändigt	30 142	0
Reparation av markytor	95 771	13 455
Reparationer, TV/antennutrustning	12 995	0
Skadegörelse	0	13 520
Försäkringsskador	118 610	4 761
Reparation, övrigt	29 817	0
	570 050	257 028

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	90 693
Planerat UH VA/sanitet	123 161	0
Planerat UH el/tele	0	82 375
	123 161	173 068

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 236 310	1 153 793
El	628 933	598 701
Uppvärmning	1 178 923	1 123 087
Vatten	342 382	318 014
Sophämtning	193 345	197 196
Övrigt	388 965	397 253
	3 968 858	3 788 044

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	211 266	222 480
Revisionsarvoden	12 624	14 957
Övriga externa kostnader	165 937	142 805
	389 827	380 242

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 450	71 400
Revisionsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 000
Övriga kostnader anställda	0	28 791
	87 450	115 191
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 943	35 010
	24 943	35 010
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	112 393	150 201

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	70 999 062	68 363 778
Överfört från Pågående		2 635 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 999 062	70 999 062
Ingående avskrivningar	-35 058 889	-33 503 948
Årets avskrivningar	-1 470 711	-1 554 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 529 600	-35 058 889
Utgående redovisat värde	34 469 462	35 940 173
Taxeringsvärden byggnader	73 600 000	63 857 000
Taxeringsvärden mark	38 431 000	40 431 000
	112 031 000	104 288 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete fortsätter med nya tak, fasad och fönster.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	64 374	0
Årets anskaffning	216 286	2 699 658
Omkalssificeras till Byggnader (Hissar)	0	-2 635 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 660	64 374
Utgående redovisat värde	280 660	64 374

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	13 910	8 801
	13 910	8 801

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna intäkter IMD EI	90 167	85 751
Upplupna ränteintäkter	2 707	2 180
Övr förutb kostn, uppl int	106 368	99 952
	199 242	187 883

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	8 239 976	8 210 044
Avsättning	161 000	203 000
Ianspråktagande	-123 161	-173 068
	8 277 815	8 239 976

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 201 500	32 201 500
	32 201 500	32 201 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB	1,51	2023-07-28	2 620 000	2 820 000
SEB	0,95	2023-03-28	3 360 750	3 393 750
SEB	0,82	2022-05-28	0	8 608 035
SEB	0,95	2025-06-28	3 369 000	3 402 000
Stadshypotek	0,71	2025-09-30	3 435 000	3 435 000
Stadshypotek	0,5	2021-10-30	0	2 000 000
SBAB	2,3	2024-04-16	8 510 621	0
SBAB	0,82	2023-10-16	2 000 000	0
			23 295 371	23 658 785

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 141 890 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 394 140 kr

Beräknad skuld om 5 år 21 324 671 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 141 890	10 874 035
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	17 153 481	12 784 750
	23 295 371	23 658 785

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mervärdesskatt	7 890	6 419
Förskottsbetalda hyror och avgifter	21 410	21 410
Övriga skulder	1 980	0
	31 280	27 829

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	57 246	35 507
Övriga upplupna kostnader	269 050	206 680
Förutbetalda hyror och avgifter	600 992	593 487
	927 288	835 674

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

Malmö 2022-12-20

Petter Forkstam
Ordförande

Maja Heide

Mattias Andersson

Philip Svensson

Linnea Holgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-21

Mohammed Daabas
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Bergfors
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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

De föreningsvalda revisorernas 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 Odlaren i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2022-12-21

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Norlin
Av föreningen vald revisor

Elisabet Bergfors
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.