



ÅRSREDOVISNING

1/9 2023 – 31/12 2024

**HSB BRF ODLAREN I
MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 20230901–20241231

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2023 - 31 december 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dådet 5	Malmö Kommun	70 år	2027	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m2
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	160
64	garageplatser	0
3	förråd	75
3	lokaler (hyresrätt)	1 141
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 866
Totalt 201 objekt		9 242

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 85 st 2 rok, 34 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petter Forkstam	Ordförande	2022-02-15	
Mattias Andersson	Ledamot	2022-02-15	2024-02-23
Linnea Holgersson	Ledamot	2022-02-15	
Philip Svensson	Ledamot	2020-03-19	
Klas Magnusson	Ledamot	2024-01-29	
Stina Holm	Ledamot	2024-01-29	
Stina Holm	Suppleant	2023-02-14	2024-01-29
Signe Lundberg	Ledamot	2023-02-14	
Katarina Wiberg	Suppleant	2024-02-23	
Susanna Lilie	Suppleant	2024-02-23	2024-06-04
Kyle Millar	Suppleant	2023-02-14	2024-02-23
David Niklasson	Suppleant	2023-05-27	2024-10-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Linnea Holgersson, Signe Lundberg, Klas Magnusson och Katarina Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petter Forkstam, Linnea Holgersson, Stina Holm och Signe Lundberg.

Revisorer har varit Daniel Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Moa Nissfolk (sammankallande), Cian Woodrow Burke samt Kristoffer Knutsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen antagit nya stadgar, stämman 2023 beslutade om att byta föreningens räkenskapsår från brutet räkenskapsår för perioden september-augusti till att omläggas att följa kalenderår, januari-december. Denna omläggning innebär att årets bokslut görs för ett förlängt räkenskapsår omfattande 16 månader för perioden 2023-09-01 - 2024-12-31.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-10.

Föreningen har under året genomfört följande större åtgärder:

- 2023 Installation av rumsgivare i samtliga lägenheter
- 2024 ommålning lekplats med nya gungor
- 2024 rensning av dagvattenledningar
- 2024 ny styr- och reglercentral
- 2024 nya torktumlare i tvättstuga 1 och 2, Bodekullsgången 19
- 2024 ny tvättmaskin i tvättstuga 3, Bodekullsgången 19
- 2024 injustering av samtlig LED armatur för minskad energiförbrukning
- 2024 nya armaturer i samtliga skyddsrum
- 2024 nya armaturer i förråd, samt torkrummen, Bodekullsgången 19
- 2024 ny nödbelysningsarmatur i garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- 2025 renovering dagvattenbrunnar
- 2025 ny ventilation i garaget
- 2025 renovering ventilation i hela fastigheten
- 2025 renovera lokal vid Abbekåsgatan 8
- 2025 nytt miljöhus Bodekullsgången 21
- 2026 nytt miljöhus Abbekåsgatan 8
- 2026 installera solcellsanläggning
- 2026 renovera styrelserummet/föreningslokal vid Bodekullsgången 21
- 2027 ny utomhusbelysning
- 2028 omisolering av garagets dränering tak och väggar
- 2029 nytt passagesystem
- 2029 byte av värmeledningar i källaren och samtliga lägenheter
- årligen byta tvättmaskiner/torkfläkt/torkskåp vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 29 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2309-2412	2209-2308	2109-2208	2009-2108	1909-2008
Sparande, kr/kvm	212	179	234	279	228
Skuldsättning, kr/kvm	3 775	3 605	2 521	2 560	2 599
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kv	4 347	4 151	2 902	2 948	2 993
Räntekänslighet %	4%	5%	3%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	291	266	233	221	208
Årsavgifter, kr/kvm	978	884	838	829	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	84%	82%	87%	87%	87%
Totala intäkter kr/kvm	1 007	933	840	826	810
Nettoomsättning i tkr	8 878	8 090	7 445	7 318	7 169
Resultat efter finansiella kostnader	-765	37	567	849	454
Soliditet %	28%	29%	38%	37%	68%

För att nyckeltalen ska vara jämförbara mellan åren har en beräkning gjorts avseende innevarande förlängda bokslutsår där 16 månaders utfall omräknats till motsvarande 12 månaders utfall.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycketbegränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital				
	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	325 445	0	0	325 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 393 888	0	-755 451	7 638 437
S:a bundet eget kapital, kr	8 719 333	0	-755 451	7 963 882
Fritt eget kapital				
	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	6 643 207	36 897	755 451	7 435 555
Årets resultat, kr	36 897	-36 897	-764 576	-764 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 680 104	0	-9 125	6 670 979
S:a eget kapital, kr	15 399 437	0	-764 576	14 634 861

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 964 451 kr.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 268 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för +5% från 1 januari 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 680 104
Årets resultat, kr	-764 576
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	964 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 670 979
Balanseras i ny räkning, kr	6 670 979

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 837 555	8 090 223
Övriga intäkter	3	572 989	530 328
		12 410 544	8 620 551
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-772 664	-367 152
Planerat underhåll	5	-964 451	-100 927
Fastighetsavgift/skatt		-278 950	-231 942
Driftskostnader	6	-6 127 931	-4 373 379
Övriga kostnader	7	-757 988	-603 170
Personalkostnader	8	-324 234	-231 412
Tomträttsavgäld		-14 704	-11 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 463 682	-1 512 764
Exceptionella kostnader	9	0	-424 533
		-11 704 604	-7 856 307
Rörelseresultat		705 940	764 244
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 944	37 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 504 459	-764 825
		-1 470 515	-727 346
Årets resultat		-764 576	36 897

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	47 508 764	32 956 699
Pågående nyanläggningar	11	0	17 015 747
		47 508 764	49 972 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 509 264	49 972 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 025	97 025
Avgifts- och hyresfordringar		18 707	133
Avräkningskonto HSB Malmö		1 952 406	2 184 128
Övriga fordringar	13	149 832	364 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	696 799	305 032
		2 914 769	2 951 271
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 414 769	2 951 271
SUMMA TILLGÅNGAR		51 924 033	52 924 217

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	15	7 638 437	8 393 888
		7 963 882	8 719 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 435 555	6 643 207
Årets resultat		-764 576	36 897
		6 670 979	6 680 104
Summa eget kapital		14 634 861	15 399 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	22 585 262	17 063 000
Summa långfristiga skulder		22 585 262	17 063 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 302 028	16 254 801
Leverantörsskulder		815 926	176 612
Aktuella skatteskulder		28 843	25 929
Fond för inre underhåll		6 415	6 415
Övriga skulder	19	60 900	74 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 489 798	3 923 722
Summa kortfristiga skulder		14 703 910	20 461 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 924 033	52 924 217

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-12-31
(16 mån)****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-764 576

36 897

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 463 682

1 512 764

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 699 106****1 549 661****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-195 220

-545 336

Förändring av kortfristiga skulder

-1 805 097

2 936 674

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-301 211****3 940 999****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-16 735 087

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-16 735 087****Finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

1 569 489

10 022 430

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 569 489****10 022 430****Årets kassaflöde****1 268 278****-2 771 658****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 184 128

4 955 786

Likvida medel vid årets slut**3 452 406****2 184 128**

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 2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	9 160 979	6 543 808
Årsavgifter lokaler	293 905	209 940
Hysesintäkter	1 373 965	996 758
Intäkter El moms	746 956	339 717
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	261 750	0
	11 837 555	8 090 223

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	172 640	222 597
Erhållen elstödsbidrag	0	307 731
Ersättning från försäkringsbolag	239 634	0
Betalningsförelägganden/stämningsansökan	138 765	0
Naturvårdsverket bidrag - laddstolpar	21 950	0
	572 989	530 328

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	2 224
Löpande UH, lokaler	87 938	556
Löpande UH av gemensamma utrymmen	96 737	14 264
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	44 652	80 698
Löpande UH av installationer	12 169	17 207
Löpande UH, VA/sanitet	66 629	36 569
Löpande UH, värme	4 849	6 872
Löpande UH, ventilation	59 452	59 983
Löpande UH el/tele	54 783	72 762
Löpande UH hissar	31 272	10 263
Löpande UH av byggnader utvändigt	71 750	556
Löpande UH av markytor	78 419	1 175
Löpande UH, TV/antennutrustning	8 975	5 531
Reparation garage	55 081	3 521
Försäkringsskador	94 824	22 626
Löpande UH, övrigt	5 135	32 345
Öresutjämning	-1	0
	772 664	367 152

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh lokaler	0	96 750
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	4 177
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	239 519	0
Planerat uh el/tele	510 973	0
Planerat uh av markytor	4 312	0
Planerat uh värme	209 646	0
Öresutjämning	1	0
	964 451	100 927

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 704 531	1 222 702
El	1 133 595	790 780
Uppvärmning	1 787 987	1 288 293
Vatten och avlopp / VA	669 878	376 457
Sophämtning, avfall, renhållning	167 692	155 036
Fastighetsförsäkringar	236 774	159 507
Brandskydd	23 919	44 888
TV och Bredband	331 999	241 435
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	71 555	90 344
Övriga driftkostnader	0	3 938
Öresutjämning	1	-1
	6 127 931	4 373 379

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	288 353	212 114
Revisionsarvoden	17 800	13 750
Medlemsavgift HSB	56 855	56 855
Avgifter för juridiska åtgärder	192 588	227 421
Konsultarvoden	56 808	14 438
Överlåtelse och Pantförskrivningsavgift	48 948	28 757
Övriga externa kostnader	96 637	49 834
Öresutjämning	-1	1
	757 988	603 170

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	229 200	157 500
Revisionsarvode	6 000	9 000
Övriga arvode	12 000	9 000
	247 200	175 500
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	77 034	55 912
	77 034	55 912
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	324 234	231 412

Not 9 Exceptionella kostnader

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förlikningskostnad, Täta Tak Entreprenad Sverige AB	0	424 533
	0	424 533

Not 10 Byggnader

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	70 999 062	70 999 062
Aktivering tak och fasad	17 015 747	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 014 809	70 999 062
Ingående avskrivningar	-38 042 364	-36 529 600
Årets avskrivningar	-2 463 682	-1 512 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 506 046	-38 042 364
Utgående redovisat värde	47 508 763	32 956 698
Taxeringsvärden byggnader	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärden mark	38 431 000	38 431 000
	112 031 000	112 031 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående projekt avser tak och fasad.

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 015 747	280 660
Årets anskaffning	0	16 735 087
Aktivering tak	-8 507 874	
Aktivering fasad	-8 507 873	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	17 015 747
Utgående redovisat värde	0	17 015 747

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Skattekonto	149 832	364 953
	149 832	364 953

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna intäkter IMD El	186 371	95 117
Upplupna ränteintäkter	6 304	2 307
Förutbetald fastighetsförsäkring	188 075	0
Övr förutb kostn, uppl int	316 049	207 608
	696 799	305 032

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	8 393 888	8 277 815
Avsättning	209 000	217 000
Ianspråktagande	-964 451	-100 927
	7 638 437	8 393 888

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	39 214 000	39 214 000
	39 214 000	39 214 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	4,10	2027-09-10	10 275 000	10 425 000
SEB	0,95	2025-06-28	3 286 500	3 336 000
Stadshypotek	0,71	2025-09-30	3 435 000	3 435 000
SEB	3,78	2025-07-28	5 223 320	5 739 320
SBAB	2,30	2024-04-16	0	8 382 481
SBAB	0,82	2024-04-16	0	2 000 000
SBAB	3,54	2028-03-13	12 667 470	0
			34 887 290	33 317 801

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 302 028 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 det kommande året för den totala skulden är 690 208.

Beräknad skuld om 5 år 31 436 250 kr.

	2024-12-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 302 028	16 254 801
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	22 585 262	17 063 000
	34 887 290	33 317 801

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Mervärdesskatt	72 919	7 405
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-12 019	66 446
Övriga skulder	0	450
	60 900	74 301

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	7 851	139 856
Övriga upplupna kostnader	817 984	3 120 133
Förutbetalda hyror och avgifter	663 963	663 732
	1 489 798	3 923 721

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Petter Forkstam
Ordförande

Signe Lundberg
Ledamot

Stina Holm
Ledamot

Philip Svensson
Ledamot

Linnea Holgersson
Ledamot

Klas Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaen i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 december 2024 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Odlares i Malmö för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETTER FORKSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:11:53



SIGNE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:04:49



STINA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:34:18



KLAS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:36:45



LINNEA HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:05:17



PHILIP SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:39:24



DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:10:19



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:22:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:28:43



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:20:44



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.