



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF
ODLAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25 februari 2016 klockan 19:00.

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

DAGORDNING

1. Öppnande av årsstämma
 2. Val av ordförande för stämman
 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
 5. Fastställande av dagordningen
 6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
 7. Fråga om kallelse behörigen skett
 8. Styrelsens årsredovisning
 9. Revisoreernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
 13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden och ersättningar till styrelsen
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
 15. Val av revisorer och suppleanter
 16. Val av valberedning
 17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
 18. Andra beslutet om att ändra stadgarna för föreningen.
Första beslutet om att anta nya stadgar togs på en extra föreningsstämma 2015-10-27.
Stämman beslutade då att enhälligt anta de nya stadgarna.
 19. Avslutning
 20. Övriga frågor
-

ANMÄLAN TILL ÅRSSTÄMMAN

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

Det är viktigt att vi får din anmälan om deltagande senast fredag 17/2 2015

Styrelsen

Vi kommer:

Namn och lägenhetsnummer

Antal

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö

Styrelsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

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.

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 7 866,5 m² samt total lokalyta 701,5 m².

Medel för lägenhetsyta 61,0 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2015 klockan 19:00.
Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Kvarnström
Vice ordförande	Linda Erlandsson
Sekreterare	Daniel Karlsson
Ledamot	Shkurte Momcilla
Ledamot	Kim Meyer
Suppleant	Jenny Frank
Suppleant	Roger Jönsson
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl, ersattes 2015-08-01 av Sonya Nerhill

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden inklusive inledande föreningsstämma.

Firmatecknare

Mikael Kvarnström, Linda Erlandsson, Daniel Karlsson och Kim Meyer.

Revisorer

Agneta Virgo och Gunilla Wiklund samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Michael Petersson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Mikael Kvarnström samt Linda Erlandsson som suppleant.


Vicevärd

Samtliga i styrelsen med undantag av Carina Ekdahl (fr.o.m. 2015-08-01 Sonya Nerhill), HSB Malmö.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 160 stycken.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under perioden 140901 - 150831 varit 14 stycken. 

Väsentliga händelser under året

- Upphandlat renoveringsarbete av avloppstammar har påbörjats av firman Repipe/Spolarna.
- Åtgärdande av balkonger har genomförts inom gällande garanti från den tidigare renoveringen.
- Förebyggande åtgärder och renovering har genomförts för att åtgärda vattenskadade källare.
- Termostater på samtliga element/värmeradiatorer har bytts ut i syfte att spara el/energi
- På grund av för låg temperatur på varmvattnet i vattenledningarna på Abbekåsgatan har vi fått förhöjda halter av legionella. Styrelsen har begärt in offerter för att bygga om ledningen och på så vis åtgärda problemet, till dess sker kemisk rening av vattnet.

Årets löpande underhåll

Inget löpande underhåll utanför underhållsplanen har utförts.


Årsavgifter

6 % höjning har genomförts för lägenheternas årsavgifter.

Avsägelse lägenheter

Ingen har under året av sagt sig sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga besiktningen utfördes den 26 maj kl 18 av följande medlemmar i styrelsen: Mikael, Kim, Linda, Daniel, Jenny. 

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Under hösten kommer renoveringen av avloppsstammar avslutas och återställningen av gemensamma utrymmen påbörjas.

Styrelsen planerar att i enlighet med underhållsplanen förbereda och planera för byte av belysning/armatur i gemensamma utrymmen under 2016.

Delar av varmvattenförsörjningen på Abbekåsgatan kommer att byggas om för att få bukt med förhöjda legionellavärden.

Ekonomi

Lyft av redan upphandlat lån har gjorts för att finansiera Reliningarbetet.

Årsavgifter

Planerad höjning av årsavgiften är 1%. Syftet med höjning är att kunna amortera och förstärka ekonomi på lång sikt.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	7 350	7 028	6 524	6 480	6 535
Rörelsens kostnader	-7 840	-8 237	-6 246	-7 702	-6 320
Finansiella poster, netto	-309	-385	-514	-498	-511
Årets resultat	-799	-1 594	-235	-1 720	-297
Likvida medel & fin. placeringar	999	1 451	1 833	1 501	5 696
Skulder till kreditinstitut	19 925	12 908	13 082	13 256	13 430
Fond för yttre underhåll	9 180	9 457	10 580	10 291	11 384
Balansomslutning	32 686	24 866	26 599	27 207	28 929
Fastighetens taxeringsvärde	66 038	66 038	66 038	56 610	56 610
Soliditet %	31%	44%	47%	47%	50%

AM

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 255 547
Disposition enligt stämmobeslut 2014	0
Årets resultat	-799 173
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	276 457
Summa till stämmans förfogande	732 831

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	732 831
-------------------------	---------

OK



HSB Brf Odlaren i Malmö

		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 350 149	7 027 800
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 991 975	-2 927 757
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-223 615	-204 310
Löpande underhåll	Not 4	-2 852 357	-1 024 403
Periodiskt underhåll	Not 5	-276 457	-1 766 745
Övriga externa kostnader	Not 6	-486 424	-448 500
Fastighetsskatt/avgift		-215 484	-212 156
Tomträttsavgäld	Not 7	-11 028	-11 028
Avskrivningar	Not 8	-783 426	-1 641 876
Summa fastighetskostnader		-7 840 766	-8 236 775
Rörelseresultat		-490 617	-1 208 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 876	6 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 432	-391 371
Summa finansiella poster		-308 556	-384 865
Årets resultat		-799 173	-1 593 840
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-799 173	-1 593 840
Avsättning underhållsfond		0	-643 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		276 457	1 766 745
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		276 457	1 123 745
Överskott		-522 716	-470 095

PK



HSB Brf Odlaren i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 22 506 177	23 289 603
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 8 649 346	0
	<u>31 155 523</u>	<u>23 289 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 12 0	0
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>31 156 023</u>	<u>23 290 103</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	32 973	27 108
Avräkningskonto HSB Malmö	998 864	1 449 487
Övriga fordringar	Not 13 1 417	1 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 495 791	96 282
	<u>1 529 044</u>	<u>1 574 845</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>587</u>	<u>1 168</u>
	587	1 168
Summa omsättningstillgångar	<u>1 529 631</u>	<u>1 576 013</u>
Summa tillgångar	<u>32 685 654</u>	<u>24 866 116</u>

M



HSB Brf Odlaren i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	9 180 273	9 456 730
	<u>9 505 718</u>	<u>9 782 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 532 004	2 849 387
Årets resultat	-799 173	-1 593 840
	<u>732 831</u>	<u>1 255 547</u>
Summa eget kapital	<u>10 238 549</u>	<u>11 037 722</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>19 625 750</u>	<u>12 734 000</u>
	19 625 750	12 734 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	300 000	174 000
Aktuell skatteskuld	67 951	120 783
Fond för inre underhåll	12 155	11 061
Övriga skulder	6 415	8 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>39 629</u>	<u>82 541</u>
	<u>2 395 205</u>	<u>697 602</u>
	2 821 355	1 094 394
Summa skulder	<u>22 447 105</u>	<u>13 828 394</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 685 654</u>	<u>24 866 116</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	32 201 500	32 201 500
varav frigjorda		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

OK



HSB Brf Odlaren i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,53%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014/2015.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 028 249 kr (föregående år 11 028 249 kr)

AK



HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 816 522	5 592 744
Årsavgifter lokaler	186 568	140 702
Hysesintäkter	868 004	867 906
Övriga intäkter	479 055	426 448
	7 350 149	7 027 800
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 446	728 514
El	324 133	289 843
Uppvärmning	1 016 876	1 049 010
Vatten	262 632	269 033
Sophämtning	209 920	174 459
Övriga avgifter	416 967	416 898
	2 991 975	2 927 757
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	163 957	111 000
Revisorsarvode	7 500	7 500
Löner och andra ersättningar	3 000	47 800
Summa	174 457	166 300
Sociala kostnader	49 158	38 010
Summa	49 158	38 010
Totalt	223 615	204 310
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	69 572	25 314
Material i löpande underhåll	33 526	19 126
Löpande underhåll av lokaler	0	2 265
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	8 720
Löpande underhåll tvättutrustning	32 489	14 403
Löpande underhåll av installationer	1 313	0
Löpande underhåll Va/sanitet	212 796	314 167
Löpande underhåll värme	20 830	4 390
Löpande underhåll ventilation	15 184	1 870
Löpande underhåll el	24 011	59 125
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	10 980	80 969
Löpande underhåll hissar	75 417	140 930
Löpande underhåll huskropp utvändigt	23 800	0
Löpande underhåll markytor	6 518	2 608
Löpande underhåll garage och p-platser	5 500	8 125
Skadegörelse	7 765	9 001
Försäkringsskador	2 312 656	333 390
	2 852 357	1 024 403

PH



HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	28 055	21 776
Material i periodiskt underhåll	0	2 525
Periodiskt underhåll lokaler	35 650	1 357 205
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	11 751	24 163
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	142 858
Periodiskt underhåll värme	186 951	51 729
Periodiskt underhåll ventilation	2 300	51 700
Periodiskt underhåll el	0	58 074
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 966
Periodiskt underhåll hissar	0	25 031
Periodiskt underhåll markytor	0	29 718
Periodiskt underhåll garage och p-plats	11 750	0
	276 457	1 766 745
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	223 767	217 054
Revisionsarvoden	10 263	10 063
Övriga externa kostnader	252 394	221 383
	486 424	448 500
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	11 028	11 028
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	783 426	1 641 876
	783 426	1 641 876

M



HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 059 307	50 180 634
Årets investering	0	878 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 059 307	51 059 307
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-27 769 704	-26 127 828
Årets avskrivningar	-783 426	-1 641 876
Utgående avskrivningar	-28 553 130	-27 769 704
Bokfört värde Byggnader	22 506 177	23 289 603
Bokfört värde Byggnader och Mark	22 506 177	23 289 603
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Byggnad - lokaler	4 712 000	4 712 000
	47 712 000	47 712 000
Mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
Mark - lokaler	926 000	926 000
	18 326 000	18 326 000
Taxeringsvärde totalt	66 038 000	66 038 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	415 152
Ombokning till periodiskt underhåll	0	-415 152
Årets investeringar	8 649 346	878 673
Årets aktivering		-878 673
Pågående nyanläggningar	8 649 346	0
Avser Relining samt Vvc och beräkans till 12,5 milj kr. Skall vara klart under 2016.		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

OK



HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31			
Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Egna Brf, långvarigt bruk	0	0			
Brf innehar 2 st Bostadsrättslokaler ,nr 28 på 282 m2 samt nr 14 på 154 m2					
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 417	1 968			
	1 417	1 968			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	3 542	2 572			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492 249	93 710			
	495 791	96 282			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	325 445	0	9 456 730	2 849 387	-1 593 840
Resultatdisponering under året				-1 593 840	1 593 840
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-276 457	276 457	
Årets resultat					-799 173
Belopp vid årets slut	325 445	0	9 180 273	1 532 004	-799 173
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	37806145	1,82%	2017-07-28	3 864 000	84 000
Stadshypotek	24816	1,18%	2020-03-30	3 591 750	33 000
Stadshypotek	36683	1,59%	2020-06-01	3 600 000	33 000
Stadshypotek	43961	0,70%	2015-10-30	3 870 000	150 000
SEB Bolån	32073557	2,27%	2017-05-28	5 000 000	0
				19 925 750	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 625 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 425 750
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,84%

PK



HSB Brf Odlaren i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	174 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	23 310
Arbetsgivaravgifter	0	19 480
Mervärdesskatt	6 200	6 322
Depositioner	33 429	33 429
	39 629	82 541
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 485	39 457
Övriga upplupna kostnader	1 814 159	184 130
Förutbetalda hyror och avgifter	526 561	474 015
	2 395 205	697 602

Malmö 4/2 - 2016


Sonya Nershill



Linda Erlandsson



Daniel Karlsson



Kim Meyer



Mikael Kvarnström



Momcilla Shkurte

ersatt av Jenny Franck

Vår revisionsberättelse har 5/2 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Agneta Virgo

Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Wiklund

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaren i Malmö för året 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Odlaren i Malmö för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö - 5/2

2016

Agneta Virgo

Av föreningen vald revisor

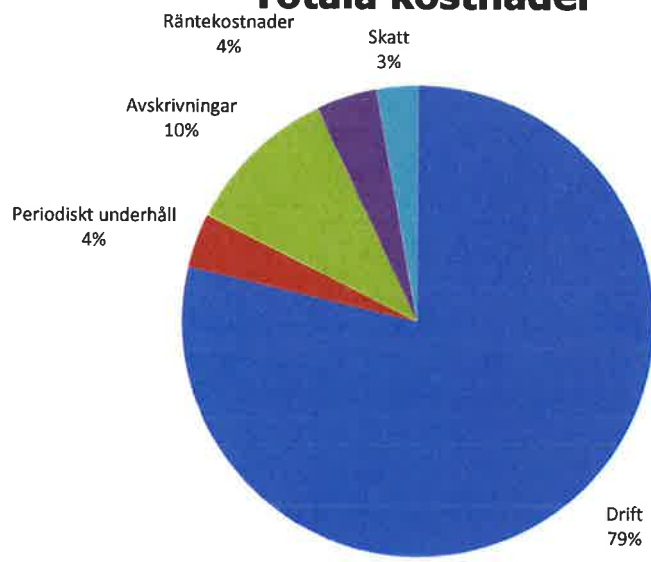
Gunilla Wiklund

Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader





HSB Brf Odlaren i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-799 173	-1 593 840
Avskrivningar	783 426	1 641 876
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-15 747	48 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-404 823	118 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 726 960	-10 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 306 391	155 375
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 649 346	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 649 346	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 891 750	-173 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 891 750	-173 968
Årets kassaflöde	-451 205	-18 593
Likvida medel vid årets början	1 450 655	1 832 769
Likvida medel vid årets slut	999 451	1 450 655

**HSB Brf Odlaren i Malmö**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2014-09-01

2013-09-01

2015-08-31

2014-08-31

Detaljspecifikation Not 2**Fastighetsskötsel och lokalskötsel**

4040	Obligatoriska besiktningkostnader	0	1 441
4041	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 000	0
4042	Hissbesiktning	9 854	9 698
4049	Övriga obligatoriska besiktningar	26 807	0
4050	Serviceavtal	57 812	54 205
4070	Snörenhållning	28 844	32 807
4482	Fastighetsskötsel grundavtal	432 606	409 620
4483	Fastighetsskötsel extradebitering	15 617	25 431
4484	Städ grundavtal	183 500	184 000
4485	Städ extradebiteringar	1 406	11 312
S:a Fastighetsskötsel och lokalskötsel		761 446	728 514

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***EI**

4310	Elavg för drivkraft och belysning	324 133	289 843
S:a EI		324 133	289 843

Uppvärmning

4320	Uppvärmning	0	1 049 010
4323	Fjärrvärme	1 016 876	0
S:a Uppvärmning		1 016 876	1 049 010

Vatten

4330	Vatten	262 632	269 033
S:a Vatten		262 632	269 033

Sophämtning

4347	Sophämtning	180 956	144 638
4348	Container	28 964	29 821
S:a Sophämtning		209 920	174 459

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	102 192	94 094
4435	Brandskyddskostnader	1 981	20 015
4460	Kabel-TV	15 868	69 146
4461	Bredband	296 926	233 643
S:a Övriga avgifter		416 967	416 898

Summa not 2**2 991 975****2 927 757****Detaljspecifikation Not 6****Förvaltningsarvoden**

6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	195 664	192 403
6482	Förvaltning, extra debitering	3 516	11 353
6483	Underhållsplan	9 983	9 850
S:a Förvaltningsarvoden		209 163	213 606

Övriga driftskostnader

**HSB Brf Odlaren i Malmö**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2014-09-01	2013-09-01
	2015-08-31	2014-08-31
5410 Korttidsinventarier	4 877	386
5420 Datautrustning och programvara	2 446	649
5460 Förbrukningsmaterial	832	3 258
6100 Kontorsmaterial och trycksaker	0	249
6212 Mobiltelefon	-377	5 989
6230 Datakommunikation	2 665	5 444
6250 Postbefordran	0	510
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	36 631	19 777
6321 Inkasso	341	0
6417 Överlåtelseavgifter	18 240	14 441
6418 Pantförskrivningsavgifter	12 661	8 441
6420 Revisionsarvoden - extern revisor	10 263	10 063
6450 Stämman	12 285	1 481
6460 Styrelse	475	1 568
6485 Driftsuppföljning	14 604	3 448
6488 Fastighetsjour	15 513	15 072
6550 Konsultarvoden	84 369	81 855
6553 Hemsida	0	2 006
6570 Bankkostnader	600	925
6575 Pantbrev	1 250	1 425
6985 Medlemsavgift HSB Malmö	57 270	56 580
6990 Övriga kostnader	1 916	1 147
6996 Aviavgift	400	180
S:a Övriga driftskostnader	277 261	234 894
Summa Not 6	486 424	448 500