



Årsredovisning 2025

HSB brf Odlaren 4 på Frösön

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Odlaren 4 på Frösön med säte i Östersund org.nr. 769627-1555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Odlaren 4	2014-06-23	1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	garageplatser	180
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 151
1	lägenheter (hyresrätt)	43
6	p-platser	0
3	mc-platser	0
Totalt 39 objekt		1 374

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 4 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Östersund Frösö S:32	Samfällighet			Vattenområde i storsjön
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulrika Sundqvist	Ordförande
Mats Ebbesson	Ledamot
Emelia Brovinger	Ledamot
Anders Ångström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alla i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ulrika Sundqvist Magnusson, Emelia Brovinger, Mats Ebbesson

Revisorer har varit: ingen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bo och Gunnel Nordengren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 7 st + 2 med fullmakt röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01 är registrerad.

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 varvid planen uppdaterades.

Föreningen planerar att köpa in tjänsten Underhållsplan-Online varvid fastighetsbesiktning kommer att ske 2026 i samband med detta.

Detta har vi gjort för att minska kostnaderna för föreningen;

Vi har gjort om delar av elcentralen.

Förhandlat om avtalet med HSB.

Nytt avtal med städfirma och minskat städ i trapphusen.

Tagit bort tunnan för papper/tidningar. Hänvisar till tex Coop.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Tilläggsisolering av vind. Byte armaturer i trappuppgångar. Ny OVK. Färdigställt skyddsrum enligt protokoll från MSB.
2022	Installation av digital elmätning IMD
2021	Byte av balkonger, tilläggsisolering av över plan av fastigheten. Renovering av delvis takfot mot Dalagatan.
2023	Takbyte, Installation av "talande" brandvarnare i trappuppgångarna, tvättstuga och vind.
2025	Byte av dörr till cykelförråd. Bytt asfalt/lagat utanför garaget.

Föreningens framtida underhåll;

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt Underhållsplanen och har även en flerårsprognos som sträcker sig fram till 2027 som dem har som stöd till framtida underhåll. Åtgärder som ligger i planen och där behov ej föreligger att byta eller repareras flyttas fram i tiden.

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Tilltänkt renovering av Gårdsbjälklag m asfaltering
2026	Ny OVK, Extra tillsyn på lägenheter som installerat fel fläktar i kök, där kommer innehavare måsta åtgärda felen.
2025/26	Ny underhållsplan
2026	Se över stammar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	262	54	83	52	-1 057
Skuldsättning, kr/kvm	5 664	5 528	5 636	5 873	5 971
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 761	6 912	7 047	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	229	225	193	250	233
Årsavgifter, kr/kvm	957	889	779	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 131	793	693	742	746
Nettoomsättning, tkr	1 302	1 141	997	854	829
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	-235	-169	-244	-1 376
Soliditet, %	50	50	50	55	55

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 412 060	0	0	10 412 060
Upplåtelseavgifter, kr	950 403	0	0	950 403
Underhållsfond, kr	92 262	0	-2 454	89 808
S:a bundet eget kapital, kr	11 454 725	0	-2 454	11 452 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 188 169	-234 625	2 454	-3 420 340
Årets resultat, kr	-234 625	234 625	30 109	30 109
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 422 794	0	32 563	-3 390 231
S:a eget kapital, kr	8 031 931	0	30 109	8 062 040

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 230 kr samt ianspråktagande skett med 22 684 kr

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	-3 422 794
Årets resultat, kr	30 109
Reservation till underhållsfond, kr	-20 230
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 390 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 390 231
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 301 558	1 140 557
Summa Rörelseintäkter		1 301 558	1 140 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-631 315	-720 504
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 863	-38 676
Personalkostnader	Not 5	-30 355	-30 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-307 018	-288 420
Summa Rörelsekostnader		-1 009 550	-1 077 955
Rörelseresultat		292 008	62 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	578	2 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 477	-299 717
Summa Finansiella poster		-261 899	-297 227
Resultat efter finansiella poster		30 109	-234 625
Resultat före skatt		30 109	-234 625
Årets resultat		30 109	-234 625

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 378 276	15 685 294
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 378 276	15 685 294
Summa Anläggningstillgångar		15 378 276	15 685 294

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49	4
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	621 761	461 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 759	77 234
Summa Kortfristiga fordringar		712 569	538 569
Summa Omsättningstillgångar		712 569	538 569
Summa Tillgångar		16 090 846	16 223 863

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 362 463	11 362 463
Fond för yttre underhåll	89 808	92 262
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 452 271	11 454 725
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 420 340	-3 188 169
Årets resultat	30 109	-234 625
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 390 231	-3 422 794
Summa Eget kapital	8 062 040	8 031 931

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 113 233 230	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	3 233 230	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 549 245	7 955 255
Leverantörsskulder	33 625	35 885
Skatteskulder	Not 122 007	4 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 133 894	3 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14206 805	192 523
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 795 576	8 191 932
Summa Skulder	8 028 806	8 191 932
Summa Eget kapital och skulder	16 090 846	16 223 863

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	292 008	62 602
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 018	288 420
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	307 018	288 420
Erhållen ränta	578	2 490
Erlagd ränta	-269 031	-284 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 573	69 383
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 440	-3 132
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 208	23 223
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 768	20 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 341	89 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-172 780	-155 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 780	-155 350
Årets kassaflöde	166 561	-65 876
Likvida medel vid årets början	414 683	480 558
Likvida medel vid årets slut	581 243	414 683

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 101 936	958 272
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	27 471	26 621
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	35 700	37 800
	Hyror bostäder	74 772	63 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	58 680	59 278
	Hyror förbrukningsbaserad	921	0
	Hyror informationsöverföring	2 100	0
	Övriga primära intäkter	4 658	3 993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 306 238	1 149 568
	Hyresbortfall	-4 680	-9 011
	<i>Summa</i>	-4 680	-9 011
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 301 558	1 140 557

I Årsavgift ingår Uppvärmning & Vatten

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-129 704	-160 432
	Snö och halk-bekämpning	-25 728	-22 517
	Reparationer	-1 820	-57 162
	Planerat underhåll	-22 684	-23 345
	El	-64 163	-77 419
	Uppvärmning	-178 276	-190 791
	Vatten	-71 711	-55 271
	Sophämtning	-24 804	-22 991
	Fastighetsförsäkring	-40 698	-36 941
	Kabel-TV och bredband	-39 541	-39 715
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 186	-33 920
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-631 315	-720 504

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 177	-5 155
	Extern revision	-21 000	-15 875
	Konsultkostnader	0	-3 672
	Medlemsavgifter	-13 100	-13 100
	Övriga förvaltningskostnader	-2 586	-874
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 863	-38 676
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-5 355	-5 355
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 355	-30 355
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-307 018	-288 420
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-307 018	-288 420
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	1 693
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	578	797
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	578	2 490

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 197 905	14 197 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 390 491	3 390 491
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 588 396	17 588 396
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 903 102	-1 614 682
	Årets avskrivningar	-307 018	-288 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 210 120	-1 903 102
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 378 276	15 685 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	172 000	189 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 168 000	3 456 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	14 540 000	13 845 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	8 191 500	8 191 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 191 500	8 191 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	581 243	414 683
	Övriga fordringar	40 518	46 648
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	621 761	461 331
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 759	77 234
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	90 759	77 234

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,34%	2027-04-23	3 304 290	71 060
Stadshypotek	2,60%	2026-10-30	1 428 000	32 000
Stadshypotek	2,60%	2026-10-30	3 050 185	69 720
			7 782 475	172 780
Långfristig del			3 233 230	
Nästa års amortering av långfristig skuld			71 060	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 478 185	
Kortfristig del			4 549 245	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			172 780	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			691 120	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 007	4 375
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 007	4 375

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	3 894	3 894
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 894	3 894

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	110 702	98 829
Upplupna räntekostnader	39 366	45 920
Övriga upplupna kostnader	56 737	47 774
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	206 805	192 523

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Odlaren 4 på Frösön, org.nr. 769627-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren 4 på Frösön för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Odla 4 på Frösön för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Odlaren 4 på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulrika Sundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:22:37



Emelia Brovinger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:21:30



Mats Ebbesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:31:13



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:10:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Odlaren 4 på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:10:12



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.