



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-26 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odenslunda 1:9	2004	Upplands Väsby

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 710 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Albin Andersson	Styrelseledamot
Gunilla Catrine Rivedal	Ordförande
Melissa Österlund	Styrelseledamot
Anders Erik Hornstrand	Styrelseledamot
Emelie Colérus	Styrelseledamot
Nicholas Carl-Henrik De La Place	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Nilsson
Joel Östman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av slitna tegelpannor och takpapp
- 2022 ● Årlig Service av Bergvärmepumpar - Utförd av Team Wåhlin
Målning av dörrar - Utförd av Renew
Oljning av trappor - Utförd av Renew
- 2021 ● Årlig service Bergvärmepumpar - Utförd av team wåhlin
Linjemålning - Utförd av NCC
- 2020 ● Årligt underhåll enligt UH-plan - Mindre underhåll

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Underhåll bergvärme	Team Wåhlin
Ekonomisk förvaltare	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten på plats hos någon i föreningen. För att fördjupa oss i styrelsearbetet och få mer tid för vissa frågor så anordnades en av dessa möten en söndag för en konferens med avslutande middag.

Under året har vi bytt alla pelare som brevlådorna sitter på och i samma veva byttes samtliga brevlådor ut för att få enhetligt utseende på vår gata. Arbetet utfördes av två medlemmar för en mindre ersättning.

Kostnaderna kunde vi på detta sätt hålla nere och samtidigt investera i verktyg som alla i föreningen kan ha nytta av.

Vi har planerat och haft 2 städdagar (en på våren och en på hösten) för att se till att våra grönområden underhålls. Under dessa två tillfällen passar vi på att grilla och dricka kaffe då det är ett trevligt sätt att lära känna sina grannar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året har varit tufft för föreningen ekonomiskt då den stigande räntan gjorde att våra räntekostnader steg med flera procent under 2023. Detta har resulterat i att vi höjt avgiften i två steg. Första höjningen gjordes den 1 februari 2023 med 10%. Den andra kommer att träda i kraft från den 1 februari 2024 med 15%.

Under 2023 fick vi amorteringsfritt under tre kvartal från Handelsbanken och amorteringen är återinförd från och med den 1 januari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Då vårt fasta elavtal gick ut oktober 2023 så togs offerter in från flera elleverantörer och efter jämförelser av dessa beslutas att välja Nordic Green.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 733 793	1 614 306	1 599 000	1 591 862
Resultat efter fin. poster	-315 482	-120 314	189 391	37 263
Soliditet (%)	48	49	45	48
Yttre fond	1 467 509	1 605 916	1 435 649	1 292 538
Taxeringsvärde	34 600 000	34 600 000	26 400 000	26 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	969	892	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	94,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 615	10 622	12 178	10 797
Skuldsättning per kvm	10 615	10 622	12 178	10 797
Sparande per kvm	53	128	290	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	135	114	114	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	52	40	49
Energikostnad per kvm	176	166	154	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	0,93	-	-
Räntekänslighet	10,95	11,94	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultat som vår bostadsrättsförening visar för 2023 beror på att våra räntor på samtliga lån höjts.

Åtgärderna som vidtagits är att höja avgiften i två steg. Första gången 1 februari 2023 med 10% och för detta år gjordes ytterligare en höjning med 15% den 1 februari 2024.

Kostnader har också tittats igenom och inga större renoveringar eller andra åtgärder är planerade under kommande år.

Vi kommer att följa ränteläget framåt för att ta eventuella beslut om åtgärder för att inte det negativa resultatet ska öka ytterligare under året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 939 000	-	-	16 939 000
Upplåtelseavgifter	315 000	-	-	315 000
Fond, yttre underhåll	1 605 916	-	-138 407	1 467 509
Balanserat resultat	-1 341 824	-120 314	138 407	-1 323 730
Årets resultat	-120 314	120 314	-315 482	-315 482
Eget kapital	17 397 779	0	-315 482	17 082 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 153 463
Årets resultat	-315 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 267
Totalt	-1 639 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	98 770
Balanseras i ny räkning	-1 540 442

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 733 793	1 614 306
Övriga rörelseintäkter	3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 733 793	1 614 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-853 312	-1 044 635
Övriga externa kostnader	9	-142 439	-139 130
Personalkostnader	10	-96 324	-66 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 948	-306 945
Summa rörelsekostnader		-1 399 023	-1 556 813
RÖRELSERESULTAT		334 770	57 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 436	4 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-687 689	-182 427
Summa finansiella poster		-650 253	-177 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 482	-120 314
ÅRETS RESULTAT		-315 482	-120 314

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	33 292 177	33 599 125
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 292 177	33 599 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 292 177	33 599 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-75	3 899
Övriga fordringar	14	1 505 604	1 457 353
Summa kortfristiga fordringar		1 505 529	1 461 252
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 291	727 204
Summa kassa och bank		746 291	727 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 251 819	2 188 456
SUMMA TILLGÅNGAR		35 543 996	35 787 581

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 254 000	17 254 000
Fond för yttre underhåll		1 467 509	1 605 916
Summa bundet eget kapital		18 721 509	18 859 916
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 323 730	-1 341 824
Årets resultat		-315 482	-120 314
Summa fritt eget kapital		-1 639 213	-1 462 137
SUMMA EGET KAPITAL		17 082 296	17 397 779
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 150 900	18 163 400
Leverantörsskulder		50 941	35 594
Övriga kortfristiga skulder		1 295	0
Skatteskulder		5 498	3 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	253 066	186 931
Summa kortfristiga skulder		13 461 700	18 389 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 543 996	35 787 581

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 770	57 495
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	306 948	306 945
	641 718	364 440
Erhållen ränta	37 436	4 619
Erlagd ränta	-634 443	-164 511
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 712	204 547
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 030	-18 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 152	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 893	185 877
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-12 500	-2 661 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 500	-2 661 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	69 393	-2 475 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 172 316	4 647 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 241 709	2 172 316

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 616 517	1 480 788
Hysesintäkter p-plats	65 307	80 940
Bredband	40 500	40 500
Parkering	8 064	0
Pantsättningsavgift	2 100	12 075
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-8	3
Summa	1 733 793	1 614 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1
Summa	0	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	73 176	71 040
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 558	4 359
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 786	31 642
Gemensamma utrymmen	0	1 827
Sophantering	0	1 720
Garage/parkering	2 000	0
Snöröjning/sandning	75 822	72 992
Serviceavtal	5 152	23 819
Fordon	0	422
Förbrukningsmaterial	1 380	2 439
Summa	200 874	210 260

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	15 338
Dörrar och lås/porttele	5 315	0
VVS	4 050	0
Värmeanläggning/undercentral	19 747	0
Elinstallationer	6 162	1 066
Mark/gård/utemiljö	0	14 069
Garage/parkering	0	10 145
Summa	35 274	40 618

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	276 750
Entr/trapphus	98 770	0
VVS	0	31 924
Summa	98 770	308 674

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	231 132	195 519
Vatten	70 568	88 409
Sophämtning/renhållning	46 024	60 176
Grovsopor	24 062	0
Summa	371 786	344 104

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 257	27 506
Kabel-TV	32 948	31 960
Bredband	40 500	40 500
Fastighetsskatt	42 903	41 013
Summa	146 608	140 979

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	2 701
Tele- och datakommunikation	4 553	4 172
Inkassokostnader	0	3 903
Revisionsarvoden extern revisor	22 375	21 250
Styrelseomkostnader	0	359
Fritids och trivselkostnader	5 500	4 058
Föreningskostnader	1 688	2 282
Förvaltningsarvode enl avtal	52 550	51 088
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 837	0
Korttidsinventarier	26 851	0
Administration	6 403	23 903
Konsultkostnader	0	11 994
Föreningsavgifter	15 020	13 420
Summa	142 439	139 130

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Löner till kollektivanst	25 000	0
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	23 024	15 803
Summa	96 324	66 103

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	687 689	180 749
Ränta checkräkning	0	-4 821
Övriga räntekostnader	0	6 499
Summa	687 689	182 427

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 225 000	37 225 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 225 000	37 225 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 625 875	-3 318 930
Årets avskrivning	-306 948	-306 945
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 932 823	-3 625 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 292 177	33 599 125
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 120 000</i>	<i>3 120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
Summa	34 600 000	34 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 045	115 045
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	115 045	115 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 045	-115 045
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-115 045	-115 045
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 185	9 508
Klientmedel	0	390 503
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 733
Transaktionskonto	427 245	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 609
Summa	1 505 604	1 457 353

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2023-12-30	4,38 %	9 031 000	9 031 000
Handelsbanken	2024-06-01	4,50 %	1 695 900	1 708 400
Swedbank	2023-12-30	4,31 %	2 424 000	2 424 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,47 %	5 000 000	5 000 000
Summa			18 150 900	18 163 400
Varav kortfristig del			13 150 900	18 163 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 900 900 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	89 770	36 524
Förutbet hyror/avgifter	163 296	150 407
Summa	253 066	186 931

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 971 000	19 971 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Albin Andersson
Styrelseledamot

Gunilla Catrine Rivedal
Ordförande

Melissa Österlund
Styrelseledamot

Anders Erik Hornstrand
Styrelseledamot

Emelie Colérus
Styrelseledamot

Nicholas Carl-Henrik De La Place
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 14:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 04:47

DOCUMENT ID:

BkQKnJL7W0

ENVELOPE ID:

H1gKnk8m-C-BkQKnJL7W0

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby, 769605-7418 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Erik Hornstrand anders.hornstrand@hsb.se	Signed Authenticated	22.04.2024 07:06 22.04.2024 07:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/26) IP: 85.227.85.171
2. NICHOLAS CARL-HENRIK DE LA PL ACE nicholas.delaplace@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:20 22.04.2024 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/03) IP: 90.129.212.53
3. Gunilla Catrine Rivedal catrine@odenslunda.se	Signed Authenticated	22.04.2024 08:27 22.04.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/05) IP: 94.191.136.178
4. EMELIE COLÉRUS emelie.colerus@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:34 22.04.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/10) IP: 85.228.48.134
5. ALBIN ANDERSSON abbe_@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:52 22.04.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/25) IP: 85.228.41.21
6. MONICA MELISSA BARBRO ÖSTER LUND melissa.osterlund@odenslunda.se	Signed Authenticated	22.04.2024 16:38 22.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/12) IP: 94.191.136.153
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	23.04.2024 14:19 23.04.2024 05:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby, org.nr. 769605-7418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Odenslunda i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 14:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 04:47

DOCUMENT ID:

Bk-Y3JIm-0

ENVELOPE ID:

HythyU7WA-Bk-Y3JIm-0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2024 14:19 23.04.2024 05:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed