



Brf Odin, Lysekil

ÅRSREDOVISNING 2023



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övriga under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggnings-tillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivningar.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningar, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa har finansierats (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultatet 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

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningarna sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisningen av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditet god. Täck även fonderna in är likviditet mycket god.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odin i Lysekil med säte i Kungälv org.nr. 754600-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamlestan 14:7	1950-07-06	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	88
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2148
Totalt 36 objekt		2236

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Olsson	Ordförande	2020-06-29
Bengt Linge	Ledamot	2016-06-03
Dan Jagefeldt	HSB-Ledamot	2016-06-03
Christine Sjölin	Ledamot	2020-06-29
Helena Björkman	Ledamot	2017-06-06
Marcus Wallin	Ledamot	2020-06-29
Ingrid Marianne Enlund	Suppleant	2020-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Wallin, Annika Olsson och Helena Björkman som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Bengt Linge, Christine Sjölin, Annika Olsson och Helena Björkman.

Revisorer har varit: Jan Anders Erlingsson med Johan Elmquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Johansson (sammankallande) och Thomas Lindoff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 13 medlemmar varav 9 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 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 den 2023-05-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	OVK utförd och godkänd.
2021-2022	Översyn och renovering av takdetaljer, målning av fönsterbleck och vindskivor. Montering av snörasskydd.
2018- 2019	Renovering av innergård inklusive nya betongplattor, asfaltering mm
2017	Färdigställande av gästlägenhet och föreningslokal
2015	Målning i källare och vissa takdetaljer
2013	Stammar i bottenplatta mm
2012	Målning och renovering av tvättstuga, ytterdörrar. Renovering av skorstenar.
2009	Puts/ betong fasader - renovering och målning
2008	Målning trapphus, byte avstängningsventiler vatten och värme
2002	Byte av takpannor, stuprör, vindskivor och hängrännor
1985	Stambyte, byte av expansionskärl och elledningar i gemensamma utrymmen. Byte av tamburdörrar.
1980	Byte av samtliga fönster

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

Årtal	Ändamål
2024	Översyn och ev. byte av tvättmaskiner och torkrums-utrustning. Inspektion/ byte av expansionskärl.
2025	Byte av entrédörrar och renovering av entréerna.
2026	Stamspolning, rensning ventkanaler, byte av klinkers och målning torkrum, tvättstuga och mangelrum.
2027	Översyn skorsten inkl. vissa vindskivor
2028	Byte av tamburdörrar och målning av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	270	276	258	283	286
Skuldsättning, kr/kvm	2 664	2 591	2 631	2 670	2 710
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 773	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	159	154	157	138	147
Årsavgifter, kr/kvm	822	731	731	731	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	696	695	695	711
Nettoomsättning, tkr	1 835	1 624	1 621	1 621	1 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	116	126	342	-255
Soliditet, %	22	21	20	19	15

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 916	0	0	44 916
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	883 374	0	0	883 374
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	326 929	0	422 950	749 879
S:a bundet eget kapital, kr	1 255 219	0	422 950	1 678 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	426 245	115 655	-422 950	118 950
Årets resultat, kr	115 655	-115 655	417 152	417 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	541 900	0	-5 798	536 102
S:a eget kapital, kr	1 797 119	0	417 152	2 214 271

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 050 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	541 900
Årets resultat, kr	417 152
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 050
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	536 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	536 102

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 834 647	1 624 000
Summa rörelseintäkter		1 834 647	1 624 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-884 977	-793 073
Underhållskostnader	Not 3	-27 050	-367 776
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 700	-78 928
Personalkostnader	Not 5	-47 000	-40 363
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-160 522	-160 522
Summa rörelsekostnader		-1 198 248	-1 440 662
Rörelseresultat		636 399	183 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	251	404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-219 498	-68 087
Summa finansiella poster		-219 247	-67 683
Årets resultat		417 152	115 655

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 5 899 325	6 059 847
Inventarier	Not 11 0	0
	<u>5 899 325</u>	<u>6 059 847</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	5 899 825	6 060 347
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 1 704	41
Övriga fordringar	Not 14 2 722 197	2 219 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 106 856	96 751
	<u>2 830 757</u>	<u>2 316 553</u>
Summa omsättningstillgångar	2 830 757	2 316 553
Summa tillgångar	8 730 582	8 376 901

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	928 290	928 290
Underhållsfond	749 879	326 929
	<u>1 678 169</u>	<u>1 255 219</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	118 950	426 245
Årets resultat	417 152	115 655
	<u>536 102</u>	<u>541 900</u>
Summa eget kapital	2 214 271	1 797 119
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 956 485	6 044 469
Leverantörsskulder	150 342	137 951
Skatteskulder	4 779	3 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	83 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	310 351
	<u>6 516 312</u>	<u>6 579 782</u>
Summa skulder	6 516 312	6 579 782
Summa Eget kapital och skulder	8 730 582	8 376 901

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	417 152	115 655
Avskrivningar	160 522	160 522
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	577 674	276 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 817	-34 112
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	24 514	-234 017
Kassaflöde från löpande verksamhet	589 370	8 049
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-42 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-42 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-87 984	-92 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 984	-92 660
Årets kassaflöde	501 386	-126 986
Likvida medel vid årets början	2 210 174	2 337 162
Likvida medel vid årets slut	2 711 561	2 210 174

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på ombyggnader: 20 år

Mark skrivs inte av.

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
Förändring jämfört med föregående år

3 977 tkr
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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 764 624	1 561 572
Hyror	70 023	58 876
Övriga intäkter	0	3 552
	1 834 647	1 624 000
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	172 755	160 585
Reparationer	68 548	26 852
El	55 698	53 038
Uppvärmning	227 850	226 183
Vatten	71 432	76 874
Sophämtning	78 420	62 738
Övriga avgifter	85 323	76 677
Förvaltningsarvoden	98 425	79 968
Övriga driftskostnader	26 526	30 159
	884 977	793 073
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	27 050	25 276
Byggnad utvändigt	0	342 500
	27 050	367 776
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	57 176	55 792
Medlemsavgifter	19 500	19 500
Övriga externa kostnader	2 024	3 636
	78 700	78 928
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	24 500
Sammanträdesersättningar	5 000	13 000
Revisorsarvode	1 000	-2 000
Sociala kostnader	11 000	4 863
	47 000	40 363
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	160 522	160 522
	160 522	160 522
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	187	10
Övriga ränteintäkter	64	394
	251	404
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	217 573	67 487
Övriga finansiella kostnader	1 925	600
	219 498	68 087
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	417 152	115 655
Avsättning till underhållsfond	-450 000	-315 000
Disposition ur underhållsfond	27 050	367 776
Resultat efter underhållspåverkan	-5 798	168 431

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	9 306 655	9 264 280
Årets investeringar	0	42 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 306 655	9 306 655
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 446 808	-3 286 286
Årets avskrivningar	-160 522	-160 522
Utgående avskrivningar	-3 607 330	-3 446 808
Bokfört värde byggnader	5 699 325	5 859 847
Bokfört värde mark	200 000	200 000
Bokfört värde byggnader och mark	5 899 325	6 059 847
Taxeringsvärde för Gamlestaden 14:7		
Byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	166 000	166 000
	15 966 000	15 966 000
Mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	149 000	149 000
	5 149 000	5 149 000
Taxeringsvärde totalt	21 115 000	21 115 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	8 012 000	8 012 000
Not 11 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 704	41		
		1 704	41		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 711 561	2 210 174		
Skattekonto		10 636	9 587		
		2 722 197	2 219 761		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		106 856	96 751		
		106 856	96 751		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90623387417	4,70%	2024-01-30	2 526 053	4 000
Stadshypotek	821200	4,85%	2024-03-28	1 715 216	38 652
Stadshypotek	821201	4,85%	2024-03-28	1 715 216	38 652
					5 956 485
					81 304
Nästa års amortering beräknas uppgå till					81 304
Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 875 181
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 956 485
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 549 965
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond		70 585	83 233		
		70 584	83 233		
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		10 818	1 765		
Övriga upplupna kostnader		135 124	117 213		
Förutbetalda hyror och avgifter		188 179	191 373		
		334 121	310 351		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Lysekil 2024

Annika Olsson Bengt Linge Christine Sjölin

Dan Jagefeldt Helena Björkman Marcus Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Anders Erlingsson Jesper Andreasson
Av föreningen vald revisor BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Odin i Lysekil, org.nr. 754600-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Odin i Lysekil för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Odin i Lysekil för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Lysekil

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Erlingsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Odin i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA OHLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:50:13



BENGT LINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:42:24



CHRISTINE SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:33:30



MARCUS WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:45:15



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:09:54



HELENA BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 22:54:03



JAN ANDERS ERLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:11:41



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 08:50:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Odin i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ANDERS ERLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:12:38



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 08:51:20



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att hålla avgifterna på en rimligt nivå- men ändå att kunna genomföra löpande underhåll och erbjuda en trevlig miljö. Föreningen skall, tillsammans med medlemmarna, verka för den bästa möjliga boendemiljön. Föreningen skall aktivt delta i förnyelsen av området i Norra Hamnen och se till att området på bästa sätt förvaltas för framtiden. Det ekonomiska värdet i fastigheten skall förädlas och medlemmarnas ekonomiska intressen tillvaratas.

DET GODA BOENDET

Centralt läge, närhet till salta bad, rekreation med såväl stadspromenader som promenader i nära havsmiljö ger ett boende med hög livskvalitet för alla åldrar. Styrelsen anordnar s.k. fixardagar två gånger per år för gemensamt underhåll av vår fina trädgård och andra gemensamma utrymmen, Förutom att hålla kostnaderna nere hjälper detta till att öka delaktigheten och gemenskapen i föreningen. Under sommaren anordnas även en gårdsfest vid tjänlig väderlek.

ÖVRIG INFORMATION

Trivsel och gemenskap är nyckeln till en ljus framtid för vår förening. Det är extra viktigt i små föreningar liksom vår. Om vi trivs ökar vårt engagemang och ökat engagemang är viktigt för en ljus framtid. Det är viktigt att det finns medlemmar som sitter i vår styrelse, är revisorer och arbetar i valberedningen. Samt att vi alla hjälps åt både dagligen och på s.k. ”fixardagar” att hålla våra gemensamma inre och yttre utrymmen i bästa skick.