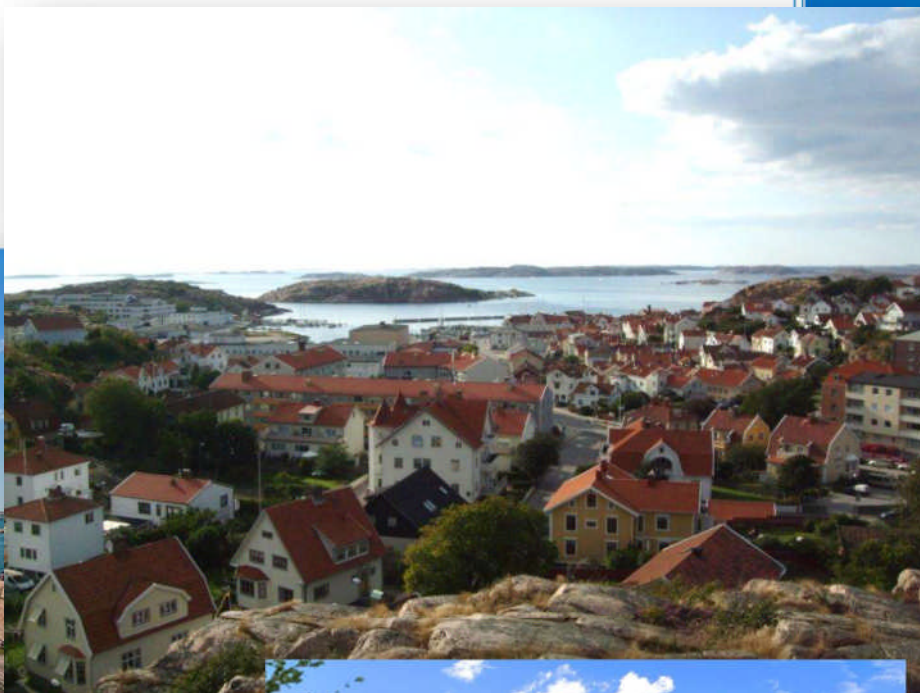




Brf Odin, Lysekil

ÅRSREDOVISNING 2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odin i Lysekil med säte i Kungälv org.nr. 754600-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	88
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 148
2	förråd	19
Totalt 38 objekt		2 255

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.	T.o.m.
Annika Olsson	Ordförande	2020-06-29	
Bengt Linge	Ledamot	2016-06-03	
Mats Larsson	Ledamot	2024-07-06	
Ingrid Marianne Enlund	Ledamot	2024-07-06	
Ingrid Marianne Enlund	Suppleant	2020-06-29	2024-07-06
Dan Jagefeldt	HSB-Ledamot	2016-06-03	
Christine Sjölin	Ledamot	2020-06-29	
Helena Björkman	Ledamot	2017-06-06	2024-11-21
Helena Björkman	Suppleant	2024-11-21	
Marcus Wallin	Ledamot	2020-06-29	2024-07-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Linge, Christine Sjölin och Ingrid Enlund.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Linge, Mats Larsson, Christine Sjölin och Annika Olsson .

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 2024-06-08. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2024-07-19. På stämman deltog 14 medlemmar och beslut togs om att anta 2023 års normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med 0% per 2025-01-01 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 2024-09-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Inspektion av expansionskärl. Renovering av fönster och balkongdörrar påbörjad, lägenheterna på Verkstadsgatan 1 och Föreningsgatan 1 klara. Förzinkning av trappträcken utomhus. Stenmangel demonterad.
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 hänggrännor
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	Åtgärd
2025	Fortsatt renovering av fönster och balkongdörrar. Digitalt låssystem entréer och källare. Iordningställa nytt cykelrum i det tidigare mangelrummet. Översyn och ev. byte av tvättmaskin.
2026	Stamspolning.
2027	Slamsugning brunnar. Byte torktumlare och bänkmangel. Översyn skorsten inkl. vissa vindskivor.
2028	Byte av tamburdörrar och målning av trapphus. Uppfräschning av entréer. Byte torkrumsutrustning.
2029	OVK. Fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	311	270	276	258	283
Skuldsättning, kr/kvm	1 862	2 664	2 591	2 631	2 670
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 956	2 773	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	164	159	154	157	138
Årsavgifter, kr/kvm	858	822	731	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	821	696	695	695
Nettoomsättning, tkr	1 920	1 835	1 624	1 621	1 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	428	417	116	126	342
Soliditet, %	35	22	21	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 919 869	1 834 647
Summa Rörelseintäkter		1 919 869	1 834 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 028 929	-951 646
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 347	-39 080
Personalkostnader	Not 5	-30 529	-47 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-160 522	-160 522
Summa Rörelsekostnader		-1 271 328	-1 198 898
Rörelseresultat		648 541	635 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 115	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-231 321	-219 498
Summa Finansiella poster		-220 206	-219 247
Resultat efter finansiella poster		428 335	416 502
Resultat före skatt		428 335	416 502
Årets resultat		428 335	416 502



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 738 803	5 899 325
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 738 803	5 899 325

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

5 739 303 5 899 825

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51	1 704
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	753 411	2 722 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 874	106 856
Summa Kortfristiga fordringar		866 336	2 830 757

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		900 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 766 336 2 830 757

Summa Tillgångar

7 505 640 8 730 582



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	928 290	928 290
Fond för yttre underhåll	1 086 423	749 879
Summa Bundet eget kapital	2 014 713	1 678 169

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	199 558	118 950
Årets resultat	428 335	417 152
Summa Fritt eget kapital	627 893	536 102

Summa Eget kapital	2 642 606	2 214 271
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 198 617	5 956 485
Leverantörsskulder		265 017	150 342
Skatteskulder		4 950	4 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	90 853	92 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	303 596	312 378
Summa Kortfristiga skulder		4 863 033	6 516 312

Summa Skulder		4 863 033	6 516 312
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		7 505 640	8 730 582
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	648 541	636 399
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	160 522	160 522
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	160 522	160 522
Erhållen ränta	8 280	251
Erlagd ränta	-233 837	-210 445
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	583 506	586 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 602	-12 817
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	107 106	15 461
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	105 504	2 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 010	589 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 757 868	-87 984
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 757 868	-87 984
Årets kassaflöde	-1 068 858	501 387
Likvida medel vid årets början	2 711 561	2 210 174
Likvida medel vid årets slut	1 642 703	2 711 561



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 20-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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 3977 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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 843 980	1 764 624
	Hyror lokaler	57 448	54 724
	Övriga primära intäkter	18 441	15 299
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 919 869	1 834 647
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 919 869	1 834 647
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-169 304	-156 056
	Snö och halk-bekämpning	-20 858	-25 669
	Reparationer	-32 915	-68 548
	Planerat underhåll	-113 456	-27 050
	El	-48 269	-55 698
	Uppvärmning	-237 202	-227 850
	Vatten	-84 945	-71 432
	Sophämtning	-78 420	-78 420
	Fastighetsförsäkring	-28 563	-26 699
	Kabel-TV och bredband	-45 226	-43 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 570	-57 176
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 077	-98 425
	Övriga driftkostnader	-17 125	-14 875
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 028 929	-951 646
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 468	-6 556
	Extern revision	-15 875	-11 000
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-2 898	-650
	Övriga förvaltningskostnader	-4 605	-1 374
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 347	-39 080

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-29 500	-35 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-29	-11 000
<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 529	-47 000

Sociala avgifter: för höga reserveringar tidigare år därav den låga siffran

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-160 522	-160 522
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-160 522	-160 522

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	10 885	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	230	251
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 115	251

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-231 161	-217 573
Övriga räntekostnader	-160	-1 925
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-231 321	-219 498

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 187 555	9 306 665
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 387 555	9 506 665
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 488 230	-3 446 808
	Årets avskrivningar	-160 522	-160 522
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 648 752	-3 607 330
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 738 803	5 899 335
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	166 000	166 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	149 000
	<i>Summa</i>	21 115 000	21 115 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 012 000	8 012 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 012 000	8 012 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	742 703	2 711 561
	Övriga fordringar	10 708	10 636
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	753 411	2 722 197
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 835	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 039	106 856
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	112 874	106 856
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	900 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	0

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar	3,95%	2025-07-31	2 522 053	4 000
Stadshypotek	3,6%	2025-04-01	1 676 564	38 652
			4 198 617	42 652
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 198 617	
Kortfristig del			4 198 617	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			42 652	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			170 608	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,81%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	70 585	70 585
Övriga kortfristiga skulder	20 269	21 743
<i>Summa Övriga skulder</i>	90 853	92 327

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	176 307	166 436
Upplupna räntekostnader	8 302	10 818
Övriga upplupna kostnader	118 987	135 124
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	303 596	312 378

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.

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Lysekil

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Erlingsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-23 kl. 15:44:58



INGRID MARIANNE ENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:00:46



BENGT LINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:08:32



CHRISTINE SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:45:18



MATS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:37:50



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:42:13



JAN ANDERS ERLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:05:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:30:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-24 kl. 16:07:55



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:31:39



HSB – där möjligheterna bor