



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26 hos Bolagsverket.

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

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

Valberedning

Martin Nilsson
Jan Forss

Firmateckning

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

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

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

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten på plats hos någon i föreningen.

Under året har vi inte gjort några åtgärder i fastigheten då det inte har varit något behov och inte heller legat något i åtgärdsplanen.

För att hålla nere våra kostnader har avtalet för snöröjning med Renew Service AB avslutats och ett nytt avtal med Stockholm Markpartner har skrivits.

Vi har planerat och genomfört 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

Då trenden för räntorna under 2023 såg ut att leda till fortsatt höjda räntor under 2024 beslöt styrelsen att justera avgiften från och med 2024-02-01 med 15,00% för att kunna hantera eventuella ytterligare höjningar.

De strategiska höjningarna av avgiften under 2023 och 2024 samt styrelsens arbete med att se över kostnader har resulterat i att ingen ytterligare höjning behövdes under 2024 och prognosen för 2025 är att ingen höjning behöver göras under 2025.

Resultatet för föreningen har även förbättrats jämfört med 2023.

Förändringar i avtal

I ett led i att se över våra kostnader har styrelsen avslutat det avtal för snöröjning som var med Renew Service AB och istället anlitat Stockholms Markpartner.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 980 036	1 733 793	1 614 306	1 599 000
Resultat efter fin. poster	-108 295	-315 482	-120 314	189 391
Soliditet (%)	48	48	49	45
Yttre fond	1 539 006	1 467 509	1 605 916	1 435 649
Taxeringsvärde	34 600 000	34 600 000	34 600 000	26 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 107	969	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 585	10 615	10 622	12 178
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 585	10 615	10 622	12 178
Sparande per kvm totalyta, kr	116	53	135	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	201	135	114	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	41	52	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	176	166	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	3,79	-	-
Räntekänslighet (%)	9,56	10,95	11,94	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Upplysning vid förlust

Under året har styrelsen arbetat hårt för att få ner det negativa resultat genom att fortsätta med att hålla i kostnader och se över avtal med gott resultat. Räntorna på lånen för föreningen har gått ner vilket också har resulterat lägre kostnader.

Snöröjningsavtalet med Renew har avslutats och annan entreprenör har anlitats med gott resultat och inga större renoveringar eller utgifter har tagits under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 939 000	-	-	16 939 000
Upplåtelseavgifter	315 000	-	-	315 000
Fond, yttre underhåll	1 467 509	-98 770	170 267	1 539 006
Balanserat resultat	-1 323 730	-216 712	-170 267	-1 710 710
Årets resultat	-315 482	315 482	-108 295	-108 295
Eget kapital	17 082 296	0	-108 295	16 974 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 540 442
Årets resultat	-108 295
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 267
Totalt	-1 819 004
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 819 004

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 980 036	1 733 793
Övriga rörelseintäkter	3	18 383	0
Summa rörelseintäkter		1 998 419	1 733 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-808 225	-853 312
Övriga externa kostnader	9	-189 691	-142 439
Personalkostnader	10	-83 448	-96 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 948	-306 948
Summa rörelsekostnader		-1 388 312	-1 399 023
RÖRELSERESULTAT		610 107	334 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 233	37 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-762 635	-687 689
Summa finansiella poster		-718 402	-650 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 295	-315 482
ÅRETS RESULTAT		-108 295	-315 482

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	32 985 229	33 292 177
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 985 229	33 292 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 985 229	33 292 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-75
Övriga fordringar	14	1 609 762	1 505 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 228	0
Summa kortfristiga fordringar		1 656 990	1 505 529
Kassa och bank			
Kassa och bank		770 011	746 291
Summa kassa och bank		770 011	746 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 427 001	2 251 819
SUMMA TILLGÅNGAR		35 412 230	35 543 996

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 254 000	17 254 000
Fond för yttre underhåll		1 539 006	1 467 509
Summa bundet eget kapital		18 793 006	18 721 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 710 710	-1 323 730
Årets resultat		-108 295	-315 482
Summa fritt eget kapital		-1 819 004	-1 639 213
SUMMA EGET KAPITAL		16 974 002	17 082 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 100 900	13 150 900
Leverantörsskulder		33 823	50 941
Skatteskulder		4 212	5 498
Övriga kortfristiga skulder		0	1 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	299 293	253 066
Summa kortfristiga skulder		18 438 228	13 461 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 412 230	35 543 996

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	610 107	334 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	306 948	306 948
	917 055	641 718
Erhållen ränta	44 233	37 436
Erlagd ränta	-776 597	-634 443
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 691	44 712
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 611	6 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 491	31 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 571	81 893
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-12 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-12 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 571	69 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 241 709	2 172 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 362 280	2 241 709

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 852 794	1 616 517
Hysesintäkter p-plats	66 363	65 307
Bredband	40 500	40 500
IntäktParkeringsbolag	3 044	0
Parkering	8 384	8 064
Pantsättningsavgift	2 292	2 100
Överlåtelseavgift	4 179	1 313
Vidarefakturerade kostnader	2 478	0
Öres- och kronutjämning	2	-8
Summa	1 980 036	1 733 793

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	18 383	0
Summa	18 383	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	75 360	73 176
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 130	18 558
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 281	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 825	24 786
Besiktningar	7 089	0
Garage/parkering	0	2 000
Snöröjning/sandning	72 942	75 822
Serviceavtal	3 883	5 152
Förbrukningsmaterial	4 839	1 380
Summa	176 349	200 874

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	3 098	5 315
VVS	5 494	4 050
Värmeanläggning/undercentral	1 421	19 747
Elinstallationer	6 048	6 162
Mark/gård/utemiljö	438	0
Vattenskada	565	0
Summa	17 064	35 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	98 770
Summa	0	98 770

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	342 944	231 132
Vatten	90 757	70 568
Sophämtning/renhållning	61 285	46 024
Grovsopor	20 250	24 062
Summa	515 236	371 786

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	30 257
Kabel-TV	25 191	32 948
Bredband	30 375	40 500
Fastighetsskatt	44 010	42 903
Summa	99 576	146 608

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	987
Tele- och datakommunikation	10 012	4 553
Juridiska åtgärder	20 844	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 375	22 375
Fritids och trivselkostnader	2 237	5 500
Föreningskostnader	19 571	1 688
Förvaltningsarvode enl avtal	54 788	52 550
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	3 440	2 837
Korttidsinventarier	0	26 851
Administration	3 639	6 403
Konsultkostnader	3 744	0
Föreningsavgifter	16 290	15 020
Summa	189 691	142 439

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 500	48 300
Löner till kollektivanst	4 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	19 948	23 024
Summa	83 448	96 324

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	762 110	687 689
Dröjsmålsränta	80	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	445	0
Summa	762 635	687 689

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 932 823	-3 625 875
Årets avskrivning	-306 948	-306 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 239 771	-3 932 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 985 229	33 292 177
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 045	115 045
Utgående anskaffningsvärde	115 045	115 045
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-115 045	-115 045
Utgående avskrivning	-115 045	-115 045
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 449	10 185
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 044	0
Transaktionskonto	521 969	427 245
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 609 762	1 505 604

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 032	0
Förutbet försäkr premier	31 770	0
Förutbet kabel-TV	8 426	0
Summa	47 228	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2024-12-31	2,68 %	9 031 000	9 031 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,50 %	1 645 900	1 695 900
Swedbank	2024-12-31	2,83 %	2 424 000	2 424 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,47 %	5 000 000	5 000 000
Summa			18 100 900	18 150 900
Varav kortfristig del			18 100 900	13 150 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 850 900 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 107	0
Uppl kostn el	24 457	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	75 808	89 770
Uppl kostnad Sophämtning	2 025	0
Förutbet hyror/avgifter	164 896	163 296
Summa	299 293	253 066

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 971 000	19 971 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Albin Andersson
Styrelseledamot

Anders Erik Hornstrand
Styrelseledamot

Emelie Colérus
Styrelseledamot

Gunilla Catrine Rivedal
Ordförande

Melissa Österlund
Styrelseledamot

Nicholas Carl-Henrik De La Place
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

S1eoOWn41gl

ENVELOPE ID:

SkjubnEJel-S1eoOWn41gl

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Odenslunda i Upplands Väsby, 769605-7418 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALBIN ANDERSSON albin@odenslunda.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:11 22.04.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.125
2. EMELIE COLÉRUS emelie.colerus@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:15 22.04.2025 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.12
3. NICHOLAS CARL-HENRIK DE LA PL ACE nicholasdelaplace@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:16 22.04.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.19
4. Gunilla Catrine Rivedal rivedal.catrine@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:16 22.04.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.46.72
5. Anders Erik Hornstrand anders.hornstrand@hsb.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:17 22.04.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.91
6. MONICA MELISSA BARBRO ÖSTER LUND melissa.osterlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:21 22.04.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.69
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:28 22.04.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 2024 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

Hk2u-3EJlx

ENVELOPE ID:

HJfsOb241ex-Hk2u-3EJlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Odenslunda.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	24.04.2025 10:28	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	24.04.2025 10:28	Low	IP: 158.174.108.46

* 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