



ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Odensjögården i Röstånga, org.nr 744000-0458, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1959. Föreningen har sitt säte i Svalövs kommun och äger fastigheten Röstånga 18:7 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Röstånga med adress: Odensjögården, Marieholmsvägen 16 A-E.

Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1761 m² samt hyreslokaler om 474 m² som hyrs ut. Föreningen har 4 garage och 11 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 6 st
- 2 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 12 st

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste 15 åren har följande investeringar /underhållsåtgärder utförts.

- 2017 Solcellsanläggning och asfaltering
- 2016 Nya maskiner i tvättstugan.
- 2015 Byte till säkerhetsdörrar.
- 2014 Installation av fiberkabel.
- 2013 Byte av garageportar.
- 2012 Nybyggd uteplats.
- 2011 Miljöhus.
- 2010-2013 Fönsterbyte.
- 2009 Byte av värmesystem från olja till bergvärme.
- 2008 Stambyte, badrumsrenovering och energideklaration.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har underhåll- och investeringsplan som är upprättad av HSB Skåne.

Underhåll/investeringar under året:

- Omfattande reparationsåtgärder av tak och takfönster under våren 2024.

Planerat underhåll inom de kommande tio åren enligt föreningens underhållsplan:

- Utvändigt byggnad: ca 6 Mkr inklusive fasadrenovering
- Invändigt : ca 250 Tkr inklusive tvättutrustning.
- Elarbeten: ca 200 Tkr.
- Värmesystem: ca 800 Tkr.

- Grönytor ca: 200 Tkr.
- Ombyggnad brandstation ca: 500 Tkr.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 278 956 kr. Förra året var resultatet 337 456 kr.

Årsavgiften höjdes med 3 % från 1 januari 2024.

Kostnader för reparation av tak och takfönster uppgår till 492 644 kr, posten finns redoviad i balansräkningen under byggnader och mark. Avskrivningstid är 20 år.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från 1 januari 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2024. Extra stämma hölls den 17 oktober med anledning av att ordförande Invar Nilsson och sekreterare Dick Svensson avgick.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Tommy Käck, ordförande
Christina Mårtensson
Marina Dolgova
Kristofer Jönsson

Revisorer har varit Cecilia Karlsson vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Hans Persson har varit fram till december 2024. Från slutet av hösten köper föreningen in vicevärdstjänster.

Information har gått ut om avgiftshöjningar.

Föreningsmål:

Att vara en bra fastighetsägare genom att arbeta för ett säkert boende och vara lyhörd gentemot de boende och deras intressen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33 st och vid årets början 33 st medlemmar.. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 635	1 571	1 511	1 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	279	337	388	38
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	277	328	333	79
Soliditet (%)	63	60	54	48
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	650	631	618	606
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	66	72	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	215	210	152	168
Lån (kr/kvm)	1 257	1 347	1 660	1 745
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	1 596	1 709	2 107	-
Sparande kr/kvm	266	246	275	-
Räntekänslighet %	2,5 %	2,7 %	3,4 %	3,7 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 204	8 338	8 460	8 462

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån boyta 1 761 m².
Övriga nyckeltal per m² utgår från totalytan på 2 235 m² (inkl lokal 474 m²)
Garageytan är ej med i beräkningen avseende nyckeltalen.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Not Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	54 570		1 713 881	2 952 634	337 456
Disposition enligt stämmobeslut				337 456	-337 456
Till fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Från fond för yttre underhåll*			-72 825	72 825	
Årets resultat					278 956
Vid årets slut	54 570		1 716 056	3 287 915	278 956

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	278 956	337 456
Från fond för yttre underhåll*	72 825	65 103
Till fond för yttre underhåll**	-75 000	-75 000
Resultat efter disposition av underhåll	276 781	327 559

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 287 915,00
Årets resultat	278 956,38
Balanseras i ny räkning	3 566 871,38

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 634 970	1 571 239
Övriga rörelseintäkter		7 635	109 695
Summa rörelsens intäkter		1 642 605	1 680 934
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-692 882	-666 805
Planerat underhåll		-72 825	-65 103
Övriga externa kostnader	3	-148 680	-150 356
Personalkostnader och arvoden	4	-164 327	-182 562
Avskrivningar		-242 083	-217 451
Summa rörelsens kostnader		-1 320 797	-1 282 277
Rörelseresultat		321 808	398 657
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 814	4 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 666	-65 776
Summa finansiella poster		-42 852	-61 201
Resultat efter finansiella poster		278 956	337 456
Årets resultat		278 956	337 456

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 993 173	6 742 613
Summa materiella anläggningstillgångar		6 993 173	6 742 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 993 673	6 743 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 435	99 409
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 366 402	1 574 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 040	27 233
Summa kortfristiga fordringar		1 425 877	1 701 588
Kassa och bank	7	6 601	8 089
Summa omsättningstillgångar		1 432 478	1 709 677
SUMMA TILLGÅNGAR		8 426 151	8 452 790

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 570	54 570
Fond för yttre underhåll		1 716 056	1 713 881
Summa bundet eget kapital		1 770 626	1 768 451
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 287 915	2 952 635
Årets resultat		278 956	337 456
Summa fritt eget kapital		3 566 871	3 290 091
Summa eget kapital		5 337 497	5 058 542
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 390 000	2 810 000
Summa långfristiga skulder		1 390 000	2 810 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 420 000	200 000
Leverantörsskulder		72 316	89 487
Aktuella skatteskulder		8 315	21 219
Övriga skulder		10 266	17 299
Fond för inre underhåll		10 371	10 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 386	245 872
Summa kortfristiga skulder		1 698 654	584 248
Summa skulder		3 088 654	3 394 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 426 151	8 452 790

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	278 956	337 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	242 084	217 451
	<u>521 040</u>	<u>554 907</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 040	554 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	67 167	-91 647
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-105 594	129 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 613	593 236
Investeringsverksamheten		-
Investering takrenovering	-492 644	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-492 644	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-701 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-701 000
Årets kassaflöde	-210 031	-107 764
Likvida medel vid årets början	1 583 034	1 690 798
Likvida medel vid årets slut	1 373 003	1 583 034

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 144 272	1 110 900
Avgiftsbortfall	-	-3 197
Hyror	490 698	463 536
	<u>1 634 970</u>	<u>1 571 239</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	-	97 836
Försäljning Solel	7 635	11 859
	<u>7 635</u>	<u>109 695</u>
Summa	1 642 605	1 680 934

I årsavgifterna ingår värme och vatten.
I övriga intäkter fg år ingår elstöd med 94 315 kr.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	279 348	294 601
Vatten	201 941	173 895
Renhållning	41 687	45 380
Löpande underhåll	60 420	70 840
Fastighetsservice	28 910	3 994
Fastighetsförsäkring	27 233	24 752
Fastighetsavgift	53 343	53 343
Summa	692 882	666 805

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	112 020	118 880
Arvode extern revisor	17 750	11 000
Medlemsverksamhet	18 910	20 475
Summa	148 680	150 355

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	39 765	53 334
Styrelsearvoden	28 300	22 500
Ersättning utöver styrelsearbete	1 260	3 570
Vicevärdsarvoden	80 004	80 004
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	2 000	-
Förändring semesterlöneskuld	-9 553	-271
Sociala kostnader	19 551	20 425
Summa	164 327	182 562
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>237</i>	<i>742</i>

Föreningen har haft en deltidsanställd städerska.

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Fastigo	60	108
Summa	60	108

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 481 863	11 481 863
Årets investeringar, takrenovering	492 644	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 974 507	11 481 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 763 250	-4 545 799
Årets avskrivningar	-242 084	-217 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 005 334	-4 763 250
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
Utgående redovisat värde	6 993 173	6 742 613
varav byggnader	6 969 173	6 718 613
varav mark	24 000	24 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 400 000	2 641 000	12 041 000
Hyreshus lokaler	1 578 000	144 000	1 722 000
Summa	10 978 000	2 785 000	13 763 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	6 601	8 089
Summa	6 601	8 089

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	2,87 %	2027-03-30	2027-03-30	1 510 000	1 630 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2025-06-30	2025-06-30	1 300 000	1 380 000
Summa				2 810 000	3 010 000

varav kortfristig del 1 420 000 200 000

varav långfristig del 1 390 000 2 810 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 1,8 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 367 500	8 367 500
Varav obelånade	-1 067 500	-1 067 500
Summa	7 300 000	7 300 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Röstånga

Tommy Käck

Christina Mårtensson

Marina Dolgova

Kristofer Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Cecilia Karlsson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544236174

Dokument

158 Odensjögården digital signering 2024.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-04-14 15:26:23 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-24 16:13:14 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Tommy Käck (TK)
tommy.brfosg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY KÄCK"
Signerade 2025-04-17 15:51:23 CEST (+0200)

Christina Mårtensson (CM)
stinahenkel69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA MÅRTENSSON"
Signerade 2025-04-15 10:02:08 CEST (+0200)

Marina Dolgova (MD)
marina_dolgova@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARINA DOLGOVA"
Signerade 2025-04-14 15:48:49 CEST (+0200)

Kristofer Jönsson (KJ)
kryllo-81@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTOFER JÖNSSON"
Signerade 2025-04-14 16:51:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544236174

Cecilia Karlsson (CK)
cecilia.karlsson@kvarnhuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMY CECILIA MARIE KARLSSON"
Signerade 2025-04-23 10:45:15 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-04-24 16:13:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odensjögården i Röstånga, org.nr. 744000-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odensjögården i Röstånga för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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. 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Utvöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Odensjögården i Röstånga för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionssed 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.

Röstånga

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Karlsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545040270

Dokument

158 revisionsberättelse digital signering 2024.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-04-24 11:56:49 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-24 16:11:55 CEST (+0200)*

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Cecilia Karlsson (CK)
cecilia.karlsson@kvarnhuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMY CECILIA MARIE KARLSSON"
Signerade 2025-04-24 13:10:09 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-04-24 16:11:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, 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 finansieras (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 indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

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.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

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

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne