



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Yllesockan 1	2019-10-31	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring Sverige. Från 2025-01-01 är föreningen försäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. 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
21	garageplatser	315
36	p-platser	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 154
Totalt 116 objekt		4 469

Föreningens lägenheter fördelas på:

23 st	2 rok
28 st	3 rok
8 st	4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Rehn	Ordförande	2024-04-18	
Rose-Marie Izumi Svensson	Ledamot	2024-04-18	
Benny Hansson	Ledamot	2024-04-18	
Camilla Andersson	Ledamot	2024-04-18	
Fredrik Gäfvert	Ledamot	2024-04-18	2024-10-31
Jenny Ivarsson	Ledamot	2023-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Rehn, Benny Hansson och Jenny Ivarsson. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Rehn, Benny Hansson och Jenny Ivarsson.

Revisorer har varit: Maria Vucicevic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Sjöström, Ann-Christin Brandner och Lena Högberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,7% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

På årsstämman har en ny styrelse valts för föreningen.

Under året har styrelsen arbetat med att se över vilka avtal föreningen har, för att på så sätt få koll på föreningens kostnader och säkerställa driften av fastigheten. Det har bland annat lett till att vi under året bytt leverantör när det gäller elhandel och snöröjning, och till 2025 bytt leverantör när det gäller föreningens fastighetsförsäkring. Vi har även sett över vårt avtal med HSB kring främst fastighetsskötseln.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året har en OVK - obligatorisk ventilationskontroll genomförts i föreningen. Även en brandskyddskontroll, SBA, har genomförts.

Övrig föreningsinformation

Hjärtstartare finns installerade i båda trapphusen. Dessa är anslutna till hjärtstartarregistret.

En samarbetskommitté är aktiv och består av Peter Holm, Michael Pettersson, Tony Sjöström, Nicklas Jansson samt Meysam Karami. Syftet med samarbetskommittén är att verka för ökad trivsel i föreningen.

Ett nyhetsblad skickas ut till alla i föreningen löpande under året.

Aktivitetsdagar har arrangerats av kommittén. En under våren och en under hösten där vi gemensamt fixade i trädgården, och en inför jul med graninviqning och glögg. Ca 40-50 personer deltog vid varje träff.

Under sommaren har vi haft några dialogmöten där styrelsen funnits tillgängliga för frågor/diskussion för medlemmarna i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Tillägg av fler laddstolpar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Nordic green energy	Elhandelsavtal
Telenor Sverige AB	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar

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

Eftersom det är en nystartad förening planeras inga åtgärder de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	*2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	253	223	12	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 934	10 871	11 054	11 237	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 688	10 871	11 054	11 237	0
Räntekänslighet, %	13	15	17	55	0
Energikostnad, kr/kvm	174	192	238	74	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	806	726	683	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	89	89	0
Totala intäkter, kr/kvm	910	950	815	244	0
Nettoomsättning, tkr	4 067	3 715	3 385	1 015	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-834	-893	-1 009	-592	0
Soliditet, %	73	73	73	73	0

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Föreningen grundades september 2021 därav inga nyckeltal för 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 339 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 254 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 3,7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 780 000	0	0	99 780 000
Upplåtelseavgifter, kr	26 825 000	0	0	26 825 000
Underhållsfond, kr	469 256	0	173 625	642 881
S:a bundet eget kapital, kr	127 074 256	0	173 625	127 247 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 086 832	-892 819	-173 625	-3 153 276
Årets resultat, kr	-892 819	892 819	-833 825	-833 825
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 979 651	0	-1 007 450	-3 987 101
S:a eget kapital, kr	124 094 605	0	-833 825	123 260 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 375 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 979 651
Årets resultat, kr	-833 825
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 987 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 987 101

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 066 777	3 715 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 850	232 441
Summa Rörelseintäkter		4 068 627	3 947 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 836 573	-1 797 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 543	-47 128
Personalkostnader	Not 6	-101 614	-70 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 929 243	-1 929 243
Summa Rörelsekostnader		-3 922 974	-3 843 721
Rörelseresultat		145 653	104 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 343	1 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 821	-998 169
Summa Finansiella poster		-979 478	-996 951
Resultat efter finansiella poster		-833 825	-892 819
Resultat före skatt		-833 825	-892 819
Årets resultat		-833 825	-892 819



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	166 917 189	168 846 432
Summa Materiella anläggningstillgångar		166 917 189	168 846 432
Summa Anläggningstillgångar		166 917 189	168 846 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	329
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 030 592	691 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 244	145 776
Summa Kortfristiga fordringar		1 170 836	837 829

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	400 000

Kassa och bank			
Kassa och bank		13	13
Summa Kassa och bank		13	13

Summa Omsättningstillgångar		1 570 849	1 237 842
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		168 488 038	170 084 274
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 605 000	126 605 000
Fond för yttre underhåll	642 881	469 256
Summa Bundet eget kapital	127 247 881	127 074 256

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 153 276	-2 086 832
Årets resultat	-833 825	-892 819
Summa Ansamlad förlust	-3 987 101	-2 979 651

Summa Eget kapital

123 260 780 124 094 605

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	14 038 016	14 799 008
Summa Långfristiga skulder		14 038 016	14 799 008

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	30 359 008	30 359 008
Leverantörsskulder		111 753	132 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	718 480	698 863
Summa Kortfristiga skulder		31 189 241	31 190 661

Summa Skulder

45 227 257 45 989 669

Summa Eget kapital och skulder

168 488 038 170 084 274



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	145 653	104 132
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 929 243	1 929 243
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 929 243	1 929 243
Erhållen ränta	12 343	1 218
Erlagd ränta	-985 245	-957 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 101 994	1 076 677
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 014	417 576
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 995	-148 363
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 981	269 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 100 013	1 345 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-760 992	-760 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-760 992	-760 992
Årets kassaflöde	339 021	584 898
Likvida medel vid årets början	1 090 925	506 026
Likvida medel vid årets slut	1 429 946	1 090 925

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffad genom att förvärva aktierna i Trumtorp Mark 1 AB och sedan förvärva fastigheten från Trumtorp Mark 1 AB. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld till 1 956 000 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 358 464	3 012 084
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	190 453	186 374
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	148 944	148 944
	Hyror garage och parkeringsplatser	353 400	349 800
	Hyror förbrukningsbaserad	17 756	10 601
	Övriga primära intäkter	13 360	16 459
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 082 377	3 724 262
	Hyresbortfall	-15 600	-8 800
	<i>Summa</i>	-15 600	-8 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 066 777	3 715 462
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	94 872
	Övriga sekundära intäkter	1 850	137 569
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 850	232 441
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-319 842	-300 324
	Snö och halk-bekämpning	-85 181	-106 820
	Reparationer	-73 301	-45 895
	Planerat underhåll	-39 375	-12 744
	El	-309 317	-329 330
	Uppvärmning	-304 911	-312 826
	Vatten	-164 596	-156 345
	Sophämtning	-75 415	-84 785
	Fastighetsförsäkring	-100 642	-91 493
	Kabel-TV och bredband	-155 928	-155 927
	Förvaltningsavtalskostnader	-208 068	-200 684
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 836 573	-1 797 172

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 975	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 243
	Administrationskostnader	-13 111	-6 825
	Extern revision	-14 000	-11 625
	Medlemsavgifter	-18 750	-19 250
	Föreningsverksamhet	-2 907	-585
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 543	-47 128
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 944	-46 118
	Revisionsarvode	-1 300	-1 300
	Övriga arvoden	-3 000	-4 500
	Sociala avgifter	-14 192	-11 084
	Övriga personalkostnader	-6 178	-7 175
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 614	-70 177
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 454 075	157 454 075
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 100 000	15 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	790 925	790 925
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	173 345 000	173 345 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 498 568	-2 569 324
	Årets avskrivningar	-1 929 243	-1 929 243
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 427 811	-4 498 568
	<i>Utgående redovisat värde</i>	166 917 189	168 846 432
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	87 600 000	87 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 680 000	46 680 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 680 000	46 680 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 029 933

690 912

Övriga fordringar

659

812

Summa Övriga fordringar

1 030 592

691 724

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank/ Prov.b.	3,2%	2025-01-30	14 799 008	253 664
Danske bank/ Prov.b.	1,19%	2026-11-02	14 799 008	253 664
Danske bank/ Prov.b.	3,2%	2025-01-30	14 799 008	253 664
			44 397 024	760 992

Långfristig del

14 545 344

Nästa års amortering av långfristig skuld

253 664

Lån som ska konverteras inom ett år

29 598 016

Kortfristig del

29 851 680

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

760 992

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 043 968

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank/ Prov.b.	3,2%	2025-01-30	14 799 008	253 664
Danske bank/ Prov.b.	1,19%	2026-11-02	14 799 008	253 664
Danske bank/ Prov.b.	3,2%	2025-01-30	14 799 008	253 664
			44 397 024	760 992

Nästa års amortering av långfristig skuld

253 664

Lån som ska konverteras inom ett år

29 598 016

Kortfristig del

29 851 680

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

345 764

313 410

Upplupna räntekostnader

181 743

175 168

Övriga upplupna kostnader

190 973

210 285

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

718 480

698 863

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 Brf Odlaen 1 i Eskilstuna, org.nr. 716424-0256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaen 1 i Eskilstuna 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Odlaen 1 i Eskilstuna 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Vucicevic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN REHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 14:45:13



JENNY IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 18:19:06



ROSE-MARIE IZUMI SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 10:58:45



BENNY HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 12:28:43



CAMILLA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:24:59



MARIA VUCICEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:35:49



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:06:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Odlaren 1 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA VUCICEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:40:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:06:28



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.