



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Odensala Ängar 2 i Östersund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 2 i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769632-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukträdgården 2	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg Ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 526
20	Carport	0
20	Bilplatser	0
Totalt 60 objekt		1 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Eén Norlin	Ordförande
Marie Söderquist Ålstig	Ledamot
Elisabeth Rajala	Ledamot
Mattias Sjölund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledarmot Mattias Sjölund, ledamot Marie Ålstig Söderqvist, suppleant Lina Jansson, Therese Eén Norlin.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas; teckans av styrelsen av Therese Eén Norlin, Elisabeth Rajala, Mattias Sjölund, Marie Ålstig Söderquist.

Revisorer har varit: Anders Sunnfors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mathias Eén Norlin, Lena Bergstrand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar samt en övrig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10,8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid planen uppdaterades

Fortsatt arbete av styrelse på kvarvarande punkter från 5-årsbesiktningen.

Under året har majoriteten av felen som uppstod i grundentrepranden blivit korrigerade, föreningen inväntar relationshandlingar från Brogården gällande byggkonstruktionen.

Brf Odensala Ängar 2's tvist med Brogården Bygg/Bonorr AB, kom till ett gemensamt avslut under september 2023. Ett avtal skrevs benämnt "Slutuppgörelse avseende kvarvarande fel och brister, Fruktträdgården 2", daterat och påskrivet 2023-09-14. Ett avtal som i 11 punkter beskriver de fel och brister från bla tidigare besiktningar som BoNorr AB ska färdigställa på sin egen bekostnad, för att uppfylla åtagandet i slutuppgörelsen. Brf Odensala Ängar 2's kostnad för tvisten är reglerad och bokförd under 2023. Några punkter med relationshandlingar återstår. Ska levereras under första halvåret 2024.

Föreningen har under 2024 haft en omsättning av två hypotekslån i oktober. På grund av att ett lån som ska förhandlas oktober 2025 har en hög ränta påverkas medlemmarnas avgift inför kommande år 2025.

Påbörjad radonmätning nov 2024, som efterfrågades av Östersunds kommun.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Solcellsanläggning och installation av elbilsladdare

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

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Ommålning fasader bostadshus F1-F5 och carportar/förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	125	33	26	60	117
Skuldsättning, kr/kvm	12 582	12 747	12 913	12 164	12 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 582	12 747	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	16	22	25	26
Energikostnad, kr/kvm	184	199	161	155	141
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	936	576	489	477
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 050	962	689	668	619
Nettoomsättning, tkr	1 602	1 441	1 052	1 019	945
Resultat efter finansiella poster, tkr	-502	-608	-576	-524	-436
Soliditet, %	62	62	63	64	65

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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 att föreningens omkostnader inte täcks av årsavgiften. Föreningen ha under år 2024 ökade kostnader främst avseende vatten och även bredbandskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -210 476 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om årsavgiftshöjning med 10,8% fr.o.m. 240101. Ytterligare förändring av årsavgiften beslutades med 2% från 250101 för att bemöta föreningens kostnader och 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	35 960 000	0	0	35 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	410 000	0	55 015	465 015
S:a bundet eget kapital, kr	36 370 000	0	55 015	36 425 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 965 590	-607 642	-55 015	-3 628 248
Årets resultat, kr	-607 642	607 642	-501 682	-501 682
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 573 232	0	-556 697	-4 129 930
S:a eget kapital, kr	32 796 768	0	-501 682	32 295 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 985 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	-3 573 233
Årets resultat, kr	-501 682
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 985
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 129 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 129 930
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 994	1 440 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 600
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 601 994	1 467 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-547 373	-634 237
Underhåll enligt plan	Not 5	-34 985	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-77 695	-132 958
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-19 713	-6 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-657 012	-657 426
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 336 778	-1 431 389
RÖRELSERESULTAT		265 216	36 149
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		789	6 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 687	-650 724
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-60
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-766 898	-643 791
ÅRETS RESULTAT		-501 682	-607 643

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 418 946	52 075 958
Inventarier och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 418 946	52 075 959
Summa anläggningstillgångar		51 418 946	52 075 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		15	0
Avräkningskonto HSB		285 400	494 916
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 457	3 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 013	58 765
Summa kortfristiga fordringar		349 885	556 891
Kassa och bank			
Bank	Not 13	26 190	27 149
Summa kassa och bank		26 190	27 149
Summa omsättningstillgångar		376 075	584 041
SUMMA TILLGÅNGAR		51 795 022	52 659 999

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 960 000	35 960 000
Fond för yttre underhåll	465 015	410 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	36 425 015	36 370 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 628 248	-2 965 590
Årets resultat	-501 682	-607 643
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-4 129 929	-3 573 233
Summa eget kapital	32 295 086	32 796 767
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 530 500	5 472 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	13 530 500	5 472 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 669 000	13 979 750
Leverantörsskulder	29 834	88 553
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 4 688	17 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 265 914	305 602
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 969 436	14 391 232
Summa skulder	19 499 936	19 863 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 795 022	52 659 999

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	265 216	36 149
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	657 012	657 426
Övriga poster	0	0
	<u>922 228</u>	<u>693 575</u>
Erhållen ränta	789	6 993
Erlagd ränta	-776 692	-646 943
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-60
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>146 325</u>	<u>53 565</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 510	283 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 369 959	-5 426 412
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 513 774</u>	<u>-5 089 561</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	72 840
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>72 840</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 724 250	5 218 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-5 724 250</u>	<u>5 218 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-210 476</u>	<u>201 279</u>
Likvida medel vid årets början	522 066	320 787
Likvida medel vid årets slut	<u>311 590</u>	<u>522 066</u>
	<u>-210 476</u>	<u>201 279</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fastighetsförvärvet

Fastighetens förvärvades via ett bolag, en sk. Bolagspaktering under år 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värden. Den tillhörande uppskjutande skatteskulden redovisas inte i balansräkning med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett beloppöverstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 382 448	1 247 688
Årsavgift el	135 042	111 170
Årsavgift TV/bredband	69 360	69 360
Försäljning egenproducerad el	13 140	10 884
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 004	1 836
	1 601 994	1 440 938
I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	26 600
	0	26 600
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 751	-28 635
El	-215 107	-258 386
Vatten	-65 249	-45 529
Renhållning	-42 973	-38 484
TV, bredband, iptelefoni	-69 437	-69 578
Obligatoriska besiktningar	-6 750	0
Serviceavtal	0	-1 169
Förvaltningskostnader	-84 322	-154 137
Försäkringar	-39 031	-36 719
Övriga driftskostnader	-4 754	-1 600
	-547 373	-634 237
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll och reparation av kondensator	-34 985	0
	-34 985	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 000	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-51 820	-51 838
Kostnader överlåtelse och panter	-1 886	-2 293
Kontorsutrustning och -material	-3 500	0
Konsulter	0	-58 578
Förbrukningsinventarier	-2 490	0
	-77 695	-132 958
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-15 000	-2 010
Sociala avgifter	-4 713	-4 757
	-19 713	-6 767
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-643 332	-643 746
Markanläggningar	-13 680	-13 680
Installationer och inventarier	0	0
	-657 012	-657 426
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-60
	0	-60

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 467 318	41 540 158
Fg års justering & återföring moms solceller	0	-72 840
Ingående anskaffningsvärde mark	14 358 461	14 358 461
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	136 800	136 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 962 579	55 962 579

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 871 801	-3 228 055
Årets avskrivningar byggnader	-643 332	-643 746
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 820	-1 140
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 680	-13 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 543 633	-3 886 621

Utgående redovisat värde

51 418 946 52 075 958

Redovisade värden byggnader	36 952 185	37 595 517
Redovisade värden mark	14 358 461	14 358 461
Redovisade värden markanläggningar	108 300	121 980

Fastighetsbeteckning: Fruktträdgården 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	25 000 000	2 857 000	27 857 000	27 857 000
		25 000 000	2 857 000	27 857 000	27 857 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	19 863 000	19 863 000
Summa ställda säkerheter	19 863 000	19 863 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 457	3 210
	3 457	3 210

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	37 437	35 627
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 560	11 637
Förutbetalad administration	12 017	11 501
	61 013	58 765

Not 13 BANK

Handelsbanken	26 190	27 149
	26 190	27 149

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		4,83%	2025-10-30	5 472 000	57 000
Stadshypotek 164-4251		4,17%	2026-01-30	1 280 750	7 000
Stadshypotek 164-4251		2,89%	2026-10-30	9 310 000	95 000
Stadshypotek 164-4251		2,95%	2027-10-30	3 135 000	95 000
				19 197 750	254 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 528 750
Nästa års amortering av långfristig skuld					197 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 472 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 669 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 016 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 927 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	975	13 614
Arbetsgivaravgifter	3 713	3 713
	4 688	17 327

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 397	48 781
Upplupna räntekostnader	86 733	95 738
Upplupen revision	14 500	19 500
Upplupen fastighetsförvaltning	11 969	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 315	141 583
	265 914	305 602

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabeth Rajala.....
Marie Söderquist Ålstig.....
Mattias Sjölund.....
Therese Norlin Eén

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

Revisor vald av föreningsstämman
Anders SunnforsBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odensala Ängar 2, org.nr. 769632-2150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odensala Ängar 2 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Odensala Ångar 2 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Sunnfors
Av föreningen vald revisor

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.