



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Odlaren 2

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odlaren 2 med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0280 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Yllesockan 3	2021-09-29	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar Sverige 2024, från 2025 har försäkring övergått till Folksam. 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
24	garageplatser	360
31	p-platser	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 732
Totalt 111 objekt		4 092

Föreningens lägenheter fördelas på:

3 st	1 rok
27 st	2 rok
26 st	3 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Krüger	Ordförande
Helena Bäcklund	Ledamot
Sara Brink	Ledamot
Marcus Schuster	Ledamot
Poules Al Atallah	Ledamot
Daniel Nyskog	Ledamot
Ann-Charlotte Hedlund	Ledamot
Bim Boberg	Suppleant
Elin Visti	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Styrelsen enligt ovan.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Bengt Olof Wistrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anette Donnerstrand Falk, Milad Yousif och Jan Jansson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.
En extra stämma höll efter räkenskapsårets slut för att välja ny styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

Övrig information

En samarbetskommitté har utsetts vid inflyttningsstämman och består av Daniel Nyskog, Milad Yousif, Ann-Charlotte Hedlund och Therese Purra Pettersson. Syftet med samarbetskommittén är att verka för ökad trivsel i föreningen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknikförvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och sophämtning
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Protector/Folksam	Fastighetsförsäkring



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 8 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	75	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 515	11 797	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 530	11 797	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	37	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	159	53	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	319	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	11 047	379	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 285	1 340	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 917	-593	0	0	0
Soliditet, %	73	73	0	0	0

*För år 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. 2023 avser enbart 4 månader.

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. Föreningen är nybyggd med byggnadsår 2023 och har inga kostsamma underhållsåtgärder i närtid.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 366 685 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 1% från 2025-01-01.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 106 000	0	0	106 106 000
Upplåtelseavgifter, kr	14 494 000	0	0	14 494 000
Underhållsfond, kr	85 000	0	179 000	264 000
S:a bundet eget kapital, kr	120 685 000	0	179 000	120 864 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-158 460	-593 095	-179 000	-930 555
Årets resultat, kr	-593 095	593 095	-1 916 805	-1 916 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-751 555	0	-2 095 805	-2 847 360
S:a eget kapital, kr	119 933 445	0	-1 916 805	118 016 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-751 555
Årets resultat, kr	-1 916 805
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 847 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 847 360

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	4 285 277	1 339 899
Övriga rörelseintäkter		0	75 700
Summa Rörelseintäkter		4 285 277	1 415 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 539 536	-493 009
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 321	-29 950
Personalkostnader	Not 5	-23 875	-17 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 618 356	-872 785
Summa Rörelsekostnader		-4 255 088	-1 413 319
Rörelseresultat		30 189	2 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 947 003	-595 375
Summa Finansiella poster		-1 946 994	-595 375
Resultat efter finansiella poster		-1 916 805	-593 095
Resultat före skatt		-1 916 805	-593 095
Årets resultat		-1 916 805	-593 095

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	160 571 858	163 190 215
Summa Materiella anläggningstillgångar		160 571 858	163 190 215
Summa Anläggningstillgångar		160 571 858	163 190 215

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		106 333	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	984 340	1 461 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 438	158 775
Summa Kortfristiga fordringar		1 239 111	1 620 708
Summa Omsättningstillgångar		1 239 111	1 620 708
Summa Tillgångar		161 810 969	164 810 923



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 600 000	120 600 000
Fond för yttre underhåll	264 000	85 000
Summa Bundet eget kapital	120 864 000	120 685 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-930 555	-158 460
Årets resultat	-1 916 805	-593 095
Summa Ansamlad förlust	-2 847 360	-751 555

Summa Eget kapital

118 016 640 119 933 445

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	14 906 533
Summa Långfristiga skulder		0	14 906 533

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	43 028 360	29 119 880
Leverantörsskulder		83 845	220 647
Skatteskulder		143 919	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	27 554	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	510 651	630 419
Summa Kortfristiga skulder		43 794 329	29 970 946

Summa Skulder

43 794 329 44 877 478

Summa Eget kapital och skulder

161 810 969 164 810 923



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 189	2 280
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 618 356	872 785
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 618 356	872 785
Erhållen ränta	9	0
Erlagd ränta	-2 003 370	-531 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 184	343 103
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-249 770	-158 775
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 729	-4 171 757
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-278 499	-4 330 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 685	-3 987 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-58 183 029
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 183 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	120 600 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-998 053	-61 903 558
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-998 053	58 696 442
Årets kassaflöde	-631 368	-3 474 017
Likvida medel vid årets början	1 461 933	4 935 950
Likvida medel vid årets slut	830 566	1 461 933



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	15-100 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 först förvärva aktierna i Anderlunda Mark AB och sedan förvärva fastigheten från Anderslunda Mark AB. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld till 1 827 000 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	3 670 319	1 191 574
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 916	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	163 968	44 082
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 383	110 664
	Hyror förbrukningsbaserad	16 818	0
	Övriga primära intäkter	25 904	23 100
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 343 308	1 369 420
	Hyresbortfall	-58 031	-29 521
	<i>Summa</i>	-58 031	-29 521
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 285 277	1 339 899
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-303 422	-114 066
	Snö och halk-bekämpning	-56 158	-46 500
	Reparationer	-42 885	-13 482
	El	-275 930	-79 919
	Uppvärmning	-248 895	-91 507
	Vatten	-124 724	-26 941
	Sophämtning	-72 503	-30 483
	Fastighetsförsäkring	-99 724	-34 773
	Kabel-TV och bredband	-143 804	-46 589
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	55 560
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 492	-64 309
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 539 536	-493 009
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 865	0
	Administrationskostnader	-18 508	-23 550
	Extern revision	-17 625	-14 900
	Konsultkostnader	-8 531	0
	Medlemsavgifter	-18 500	0
	Föreningsverksamhet	-1 292	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	8 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 321	-29 950

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 808	0
	Sociala avgifter	-4 967	0
	Övriga personalkostnader	-3 100	-17 575
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 875	-17 575
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 014 185	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 300 000	14 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	748 815	0
	Årets investeringar	0	149 763 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	164 063 000	164 063 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-872 785	0
	Årets avskrivningar	-2 618 356	-872 785
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 491 142	-872 785
	<i>Utgående redovisat värde</i>	160 571 858	163 190 215
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 600 000	34 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 463 000	43 463 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 463 000	43 463 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	830 566	1 461 933
	Övriga fordringar	153 774	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	984 340	1 461 933

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,05%	2025-12-30	14 343 120	144 880
Danske bank/ Prov.b.	4,61%	2025-03-30	14 343 120	144 880
Danske bank/ Prov.b.	3,7%	2025-03-30	14 342 120	144 880
			43 028 360	434 640
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			43 028 360	
Kortfristig del			43 028 360	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			434 640	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 738 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,12%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,05%	2025-12-30	14 343 120	144 880
Danske bank/ Prov.b.	4,61%	2025-03-30	14 343 120	144 880
Danske bank/ Prov.b.	3,7%	2025-03-30	14 342 120	144 880
			43 028 360	434 640
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			43 028 360	
Kortfristig del			43 028 360	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	9 709	0
Övriga kortfristiga skulder	17 845	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 554	0

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	330 398	302 559
Upplupna räntekostnader	7 045	63 413
Övriga upplupna kostnader	173 208	264 447
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	510 651	630 419

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 2, org.nr. 716424-0280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaen 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 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 uppger, 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

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

Bengt Olof Wistrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Odlaren 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN KRÜGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:38:58



SARA BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:31:05



HELENA BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 16:38:18



MARCUS SCHUSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:46:45



POULES AL ATALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:51:02



DANIEL NYSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:38:25



ANN-CHARLOTTE HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:27:50



BENGT OLOF WISTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:05:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:58:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Odlaren 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OLOF WISTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:11:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:57:41



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.