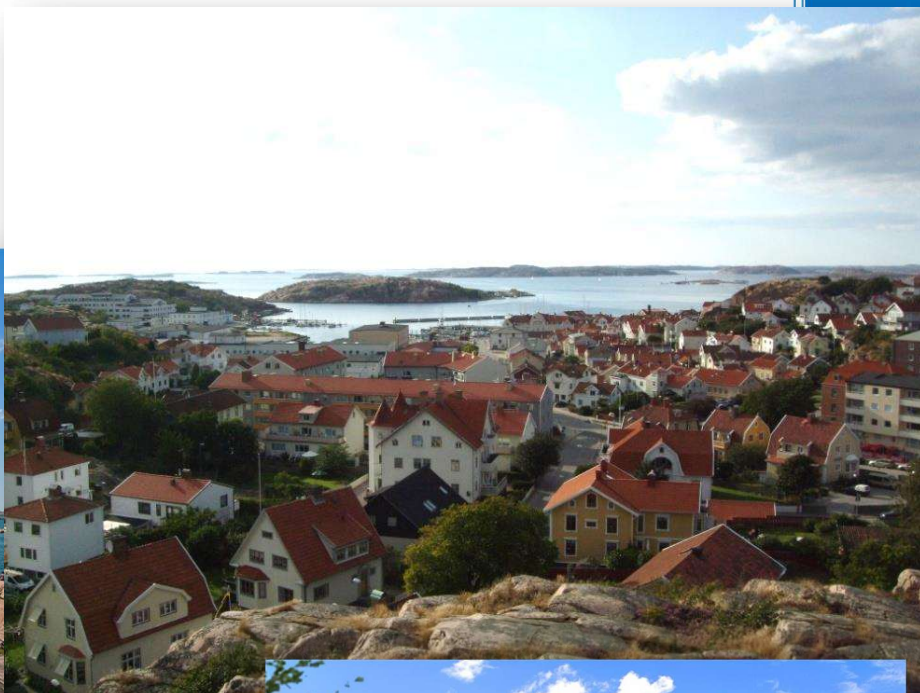




Brf Odin, Lysekil

ÅRSREDOVISNING 2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Odin i Lysekil med säte i Kungälv org.nr. 754600-0469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamlestan 14:7	1950-07-06	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	88
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 148
2	förråd	19
Totalt 39 objekt		2 255

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Olsson	Ordförande	2020-06-29
Mats Larsson	Ledamot	2024-07-06
Ingrid Marianne Enlund	Ledamot	2024-07-06
Dan Jagefeldt	HSB-Ledamot	2016-06-03
Christine Sjölin	Ledamot	2020-06-29
Johan Elmquist	Ledamot	2025-06-24
Helena Björkman	Suppleant	2024-11-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Olsson, Mats Larsson och Helena Björkman som suppleant .

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Larsson, Christine Sjölin, Annika Olsson och Johan Elmquist.

Revisorer har varit: Anders Erlingsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Lindoff (sammankallande) samt Eva Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 den 2025-09-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar slutförd. 2 tvättmaskiner bytta. Fågelskydd monterat på Föreningsgatan 1-3. Rörelsestyrd belysning monterad i trapphus och källare. Nytt evakueringsavlopp på gården. Nytt cykelrum Föreningsgatan 1.
2024	Inspektion av expansionskärl. Renovering av fönster och balkongdörrar påbörjad, lägenheterna på Verkstadsgatan 1 och Föreningsgatan 1 klara. Förzinkning av trappträcken utomhus. Stenmangel demonterad.
2023	OVK utförd och godkänd.
2021-2022	Översyn och renovering av takdetaljer, målning av fönsterbleck och vindskivor. Montering av snörasskydd.
2018- 2019	Renovering av innergård inklusive nya betongplattor, asfaltering mm
2017	Färdigställande av gästlägenhet och föreningslokal
2015	Målning i källare och vissa takdetaljer
2013	Stammar i bottenplatta mm
2012	Målning och renovering av tvättstuga, ytterdörrar. Renovering av skorstenar.
2009	Puts/ betong fasader - renovering och målning
2008	Målning trapphus, byte avstängningsventiler vatten och värme
2002	Byte av takpannor, stuprör, vindskivor och hängrännor
1985	Stambyte, byte av expansionskärl och elledningar i gemensamma utrymmen. Byte av tamburdörrar.
1980	Byte av samtliga fönster

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

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning. Byte av torktumlare.
2027	Slamsugning brunnar. Byte av bänkmangel. Översyn skorsten inkl. vissa vindskivor.
2028	Byte av tamburdörrar och målning av trapphus. Uppfräschning av entréer, ev. byte av låssystem. Byte torkrumsutrustning.
2029	OVK. Fasadrenovering.
2030	Renovering sophus.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	356	311	270	276	258
Skuldsättning, kr/kvm	1 847	1 862	2 664	2 591	2 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 939	1 956	2 773	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	160	164	159	154	157
Årsavgifter, kr/kvm	858	858	822	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	851	821	696	695
Nettoomsättning, tkr	1 924	1 920	1 835	1 624	1 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	428	417	116	126
Soliditet, %	38	35	22	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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.

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	44 916	0	0	44 916
Upplåtelseavgifter, kr	883 374	0	0	883 374
Underhållsfond, kr	1 086 423	0	271 477	1 357 900
S:a bundet eget kapital, kr	2 014 713	0	271 477	2 286 190
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	199 558	428 335	-271 477	356 416
Årets resultat, kr	428 335	-428 335	216 402	216 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	627 893	0	-55 075	572 818
S:a eget kapital, kr	2 642 606	0	216 402	2 859 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 698 000 kr samt ianspråktagande skett med 426 523 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	627 893
Årets resultat, kr	216 402
Reservation till underhållsfond, kr	-698 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	426 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	572 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	572 818

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 924 382	1 919 869
Summa Rörelseintäkter		1 924 382	1 919 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 348 489	-1 028 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 387	-51 347
Personalkostnader	Not 5	-34 915	-30 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-160 522	-160 522
Summa Rörelsekostnader		-1 596 313	-1 271 328
Rörelseresultat		328 069	648 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 338	11 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-129 005	-231 321
Summa Finansiella poster		-111 667	-220 206
Resultat efter finansiella poster		216 402	428 335
Resultat före skatt		216 402	428 335
Årets resultat		216 402	428 335

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	5 578 2815 738 803
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 578 2815 738 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		5 578 7815 739 303

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		5151
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	678 329753 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 001112 874
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		794 381866 336
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000900 000
Summa Omsättningstillgångar		1 994 3811 766 336
Summa Tillgångar		7 573 1637 505 640

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		928 290	928 290
Fond för yttre underhåll		1 357 900	1 086 423
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 286 190	2 014 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		356 416	199 558
Årets resultat		216 402	428 335
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		572 819	627 893
Summa Eget kapital		2 859 009	2 642 606

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 165 628	4 198 617
Leverantörsskulder		163 094	265 017
Skatteskulder		5 791	4 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	90 854	90 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	288 788	303 596
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 714 154	4 863 033
Summa Skulder		4 714 154	4 863 033

Summa Eget kapital och skulder		7 573 163	7 505 640
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 069	648 541
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	160 522	160 522
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	160 522	160 522
Erhållen ränta	18 049	8 280
Erlagd ränta	-119 113	-233 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	387 527	583 506
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 962	-1 602
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-125 782	107 106
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 744	105 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 783	689 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-32 989	-1 757 868
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 989	-1 757 868
Årets kassaflöde	224 794	-1 068 858
Likvida medel vid årets början	1 642 703	2 711 561
Likvida medel vid årets slut	1 867 497	1 642 703



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 20-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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 3 977 481 kr

Förändring jämfört med föregående år 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 843 980	1 843 980
	Hyror lokaler	58 148	57 448
	Övriga primära intäkter	22 254	18 441
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 924 382	1 919 869
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 924 382	1 919 869
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-282 035	-263 381
	Snö och halk-bekämpning	-9 518	-20 858
	Reparationer	-52 789	-32 915
	Planerat underhåll	-426 523	-113 456
	El	-48 687	-48 269
	Uppvärmning	-218 565	-237 202
	Vatten	-93 459	-84 945
	Sophämtning	-78 420	-78 420
	Fastighetsförsäkring	-29 524	-28 563
	Kabel-TV och bredband	-45 535	-45 226
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 436	-58 570
	Övriga driftkostnader	0	-17 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 348 489	-1 028 929
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 756	0
	Administrationskostnader	-12 427	-8 469
	Extern revision	-13 625	-15 875
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-4 178	-2 898
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-4 605
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 387	-51 347

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 750	-29 500
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-3 165	-29
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 915	-30 529
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-160 522	-160 522
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-160 522	-160 522
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	17 166	10 885
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	172	230
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 338	11 115
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-128 825	-231 161
	Övriga räntekostnader	-180	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-129 005	-231 321

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 306 655	9 187 555
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
	Antennanläggning	0	119 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 506 655	9 506 655
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 767 852	-3 488 230
	Årets avskrivningar	-160 522	-160 522
	Antennanläggning	0	-119 100
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 928 374	-3 767 852
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 578 281	5 738 803
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	318 000	166 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	164 000	149 000
	<i>Summa</i>	21 882 000	21 115 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 012 000	8 012 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 012 000	8 012 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	667 497	742 703
	Övriga fordringar	10 832	10 708
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	678 329	753 411

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 124	2 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 877	110 039
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 001	112 874

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 200 000	900 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 200 000	900 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,05%	2026-01-02	1 647 575	38 652
Länsförsäkringar	2,75%	2026-07-31	2 518 053	4 000
			4 165 628	42 652

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 165 628
Kortfristig del	4 165 628

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Inre fond	70 585	70 585
Övriga kortfristiga skulder	20 269	20 269
<i>Summa Övriga skulder</i>	90 854	90 853

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	150 067	176 307
Upplupna räntekostnader	18 194	8 302
Övriga upplupna kostnader	120 527	118 987
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	288 788	303 596

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. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Odin i Lysekil, org.nr. 754600-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Odin i Lysekil för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 Bostadsrättsförening Odin i Lysekil för räkenskapsåret 2025 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.

Lysekil

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Erlingsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Odin i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577995529**

Annika Ohlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:04:55



Ingrid Marianne Enlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 12:04:32



Christine Sjölin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:14:23



Mats Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:04:40



Dan Jagefeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:53:21



Johan Elmquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:22:09



Jan Anders Erlingsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 23:13:44



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:17:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Odin i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578092455**

Jan Anders Erlingsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 23:10:34



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:17:24



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att hålla avgifterna på en rimligt nivå- men ändå att kunna genomföra löpande underhåll och erbjuda en trevlig miljö. Föreningen skall, tillsammans med medlemmarna, verka för den bästa möjliga boendemiljön. Det ekonomiska värdet i fastigheten skall förädlas och medlemmarnas ekonomiska intressen tillvaratas.

Föreningen skall aktivt delta i förnyelsen av området i Norra Hamnen och se till att området på bästa sätt förvaltas för framtiden.

DET GODA BOENDET

Centralt läge, närhet till salta bad, rekreation med såväl stadspromenader som promenader i nära havsmiljö ger ett boende med hög livskvalitet för alla åldrar.

Styrelsen anordnar s.k. fixardagar två gånger per år för gemensamt underhåll av vår fina trädgård och andra gemensamma utrymmen, Förutom att hålla kostnaderna nere hjälper detta till att öka delaktigheten och gemenskapen i föreningen.

Under sommaren anordnas även en gårdsfest.

ÖVRIG INFORMATION

Trivsel och gemenskap är nyckeln till en ljus framtid för vår förening. Det är extra viktigt i små föreningar likt vår. Om vi trivs ökar vårt engagemang och ökat engagemang är viktigt för en ljus framtid. Det är viktigt att det finns medlemmar som sitter i vår styrelse, är revisorer och arbetar i valberedningen. Samt att vi alla hjälps åt både dagligen och på s.k. ”fixardagar” att hålla våra gemensamma inre och yttre utrymmen i bästa skick.