ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsförening
Odensgården

kontakt.uppsala@hsb.se

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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Härmed kallas medlemmarna i Brf Odensgården till ordinarie föreningsstämma onsdag, 27 maj 2026 kl. 18.00

Lokal: Styrelserummet i källaren, Odensgatan 4B

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen – Se bilagor (inga inkomna)
18. Föreningsstämmans avslutande

I år erbjuder vi er möjligheten att hämta er årsredovisning inkl. bilagor elektroniskt till stämman. För att erhålla en fullständig årsredovisning loggar du in Mitt HSB med e-legitimation/bank-ID.

Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

1) Gå till www.hsb.se/uppsala
2) Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
3) Klicka på "Mina dokument".
4) Under "Kallelse" hittar ni er årsredovisning.

Har ni inte möjlighet att hämta årsredovisningen via Mitt HSB, kontakta styrelsen för ett tryckt exemplar.

Välkomna!

/Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Odensgården med säte i Uppsala org.nr. 717600-1738 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 69:2	1939-01-01	1939
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 995
Totalt 47 objekt		**1 995**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 16 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- NOX AB - Lokalvård
- Kone AB - Hisservice
- Vattenfall AB - Elavtal, el och nät
- Vattenfall AB - Fjärrvärme
- Uppsala Vatten och Avfall - Sophämtning
- Tele 2 AB - Kabel-TV, grundutbud
- Siemens AB - Service och underhåll, Undercentral för Värme och varmvatten

Allmän administration sköts av styrelsen.

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Wall	Ordförande	2025-06-04
Leif Näs	Ledamot	2023-07-06
Christina Hansson	Ledamot	2025-06-04
Christer Berglund	Ledamot	2025-06-04
Madeleine Thell	Ledamot	2022-06-14
Anders Johansson	Suppleant	2025-06-04
Gabriela Kalm	Suppleant	2025-06-04
Lukas Schütz	Suppleant	2025-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Wall, Madeleine Thell och Christina Hansson, samt suppleanterna Anders Johansson, Gabriela Kalm och Lukas Schütz.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Näs, Christer Berglund och Anders Wall.

Revisorer har varit: Niklas Feiff, Feiff Revision AB.

Valberedning har varit: Carita Danared (sammankallande) och Johan Mohall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 48 042 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 221 477 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%.
En höjning av årsavgiften med 2% per 2026-01-01 är beslutad.

Två mindre lån sattes om under december, dessa löper med bankens listränta för 3 månader.
Ytterligare ett lån på 2 295 000 har satts om 2026-02-03. Ny ränta är 2,87% och är bunden på tre år.

Omförhandling av avtalet för kabel TV, gav nytt lägre pris minskade från 105,34 till 65kr per hushåll, samt att vi nu betalar för rätt antal hushåll 43 i stället för 47 då flera lägenheter är sammanslagna.

Kassaflödesanalys
Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-08-22.

Dokumenr-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NF

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 320 460 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 143 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 124 944 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande planerat underhåll utförts:

- Stamspolning.
- Montering nya 4G nödtelefoner i hissarna. Telia hade tagit bort den fasta förbindelsen till nödtelefonerna i april 2025.
- Byte av utsliten styrventil till varmvattnet och anpassning rör i undercentral till mindre ventil för att få energieffektivare och precisare styrning av temperaturen på varmvattnet.
- Montering brytskydd på yttre källardörr, samt ståldörrarna som leder till källare och vind från trapphusen.

Städdag med efterföljande samkväm och korvgrillning, genomfördes 2025-09-14.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Installation av säkerhetsdörrar med systemlås
2018	Balkongrenovering
2020	Radonmätning
2020	Energieffektiviseringsåtgärder
2020	Renovering av entrédörrar
2020	Stamspolning
2021	Sättningskontroll
2022	Grundundersökning och loggning grundvattennivåer. Resultatet visade inga sättningar och inga åtgärder krävs.
2022	OVK
2023	Ny cirkulationspump
2023	Installation av LED-armaturer
2023	Nytt passersystem
2024	Målning av fönster, takfot, stuprör och staket.

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

Inga större genomgripande underhållsarbeten planeras under 2026, mindre fastighetsunderhåll enligt underhållsplan och kommande styrelsebeslut.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerat AW CB MT KCH LGN NE

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	191	180	55	162
Skuldsättning, kr/kvm	3 417	3 490	3 562	3 384	3 499
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 417	3 490	3 562	3 384	3 499
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	292	275	235	229	238
Årsavgifter, kr/kvm	950	905	824	751	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	971	925	845	738	765
Nettoomsättning, tkr	1 938	1 845	1 686	1 561	1 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	-496	-61	-239	-26
Soliditet, %	24	25	28	29	30

Nyckeltal:
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 ökade drift- och räntekostnader.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 234 215 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla nyckeltalet sparande för framtida underhåll på en bra nivå, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och kostnader för investeringar i fastigheten.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Dokument-ID 09222115557575538195 Signerar AW, CB, MT, KCH, LGN, NE

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	164 450	0	0	164 450
Upplåtelseavgifter, kr	639 850	0	0	639 850
Underhållsfond, kr	1 706 585	0	-386 125	1 320 460
S:a bundet eget kapital, kr	**2 510 885**	**0**	**-386 125**	**2 124 760**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	379 641	-496 247	386 125	269 519
Årets resultat, kr	-496 247	496 247	-48 042	-48 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-116 606**	**0**	**338 083**	**221 477**
S:a eget kapital, kr	**2 394 279**	**0**	**-48 042**	**2 346 237**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 521 125 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	269 519
Årets resultat, kr	-48 042
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**221 477**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 944
Balanseras i ny räkning, kr	**203 421**

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

Dokument-ID 092221155575753819S Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 937 637	1 844 615
Summa Rörelseintäkter		**1 937 637**	**1 844 615**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 261 210	-1 645 533
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 955	-64 165
Personalkostnader	Not 5	-77 275	-64 882
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-340 318	-355 492
Summa Rörelsekostnader		**-1 755 759**	**-2 130 072**
Rörelseresultat		**181 879**	**-285 457**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	439	782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-230 360	-211 572
Summa Finansiella poster		**-229 921**	**-210 790**
Resultat efter finansiella poster		**-48 042**	**-496 247**
Resultat före skatt		**-48 042**	**-496 247**
Årets resultat		**-48 042**	**-496 247**

Dokument-ID 092221155575753819 5 Signerar AW, CB, MT, KCH, LGN, NE

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 528 198	8 868 516
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 528 198**	**8 868 516**
Summa Anläggningstillgångar		**8 528 198**	**8 868 516**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 053 105	810 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 132	67 322
Summa Kortfristiga fordringar		**1 114 237**	**878 151**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	0	6 105
Summa Kassa och bank		**0**	**6 105**
Summa Omsättningstillgångar		**1 114 237**	**884 256**
Summa Tillgångar		**9 642 435**	**9 752 772**

Dokument-ID 092221155575735381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		804 300	804 300
Fond för yttre underhåll		1 320 460	1 706 585
Summa Bundet eget kapital		**2 124 760**	**2 510 885**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		269 519	379 641
Årets resultat		-48 042	-496 247
Summa Fritt eget kapital		**221 477**	**-116 606**
Summa Eget kapital		**2 346 237**	**2 394 279**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 957 057	4 590 000
Summa Långfristiga skulder		**3 957 057**	**4 590 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 860 000	2 372 057
Leverantörsskulder		71 349	58 482
Skatteskulder		9 044	4 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 827	9 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	390 921	324 139
Summa Kortfristiga skulder		**3 339 141**	**2 768 493**
Summa Skulder		**7 296 198**	**7 358 493**
Summa Eget kapital och skulder		**9 642 435**	**9 752 772**

Dokument-ID 09222115557575538195 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 879	-285 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	340 318	355 492
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**340 318**	**355 492**
Erhållen ränta	439	782
Erlagd ränta	-225 511	-202 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**297 125**	**-132 104**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 233	1 702
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	77 856	-7 176
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**82 090**	**-5 474**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**379 215**	**-137 578**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-145 000	-145 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-145 000**	**-145 000**
Årets kassaflöde	**234 215**	**-282 578**
Likvida medel vid årets början	**815 996**	**1 098 573**
Likvida medel vid årets slut	**1 050 210**	**815 996**

Dokument-ID 09222115557575538195 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

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:	15-120 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.

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.

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 870 020	1 781 040
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	24 624	24 624
Övriga primära intäkter	42 993	38 951
Summa Bruttoomsättning	**1 937 637**	**1 844 615**
Summa Nettoomsättning	**1 937 637**	**1 844 615**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-254 902	-248 091
Snö och halk-bekämpning	-2 285	-7 820
Reparationer	-29 611	-49 747
Planerat underhåll	-124 944	-521 125
El	-57 640	-52 553
Uppvärmning	-364 378	-347 786
Vatten	-160 513	-148 398
Sophämtning	-68 468	-79 010
Fastighetsförsäkring	-41 849	-39 669
Kabel-TV och bredband	-75 089	-74 724
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 028	-76 610
Övriga driftkostnader	-503	0
Summa Driftskostnader	**-1 261 210**	**-1 645 533**

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-598	0
Administrationskostnader	-9 129	-14 313
Extern revision	-30 000	-25 000
Föreningsverksamhet	-9 777	-6 912
Övriga förvaltningskostnader	-27 451	-17 940
Summa Övriga externa kostnader	**-76 955**	**-64 165**

Not 5 Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-58 800	-57 300
Sociala avgifter	-18 475	-7 582
Summa Personalkostnader	**-77 275**	**-64 882**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader	-340 318	-340 318
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-15 174
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-340 318**	**-355 492**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	400	741
Ränteintäkter skattekonto	39	41
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**439**	**782**

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-230 360	-211 572
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-230 360**	**-211 572**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 514 665	15 514 665
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**15 789 665**	**15 789 665**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 921 149	-6 580 831
Årets avskrivningar	-340 318	-340 318
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 261 467**	**-6 921 149**
Utgående redovisat värde	**8 528 198**	**8 868 516**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	21 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**43 000 000**	**45 400 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	7 641 300	7 641 300
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**7 641 300**	**7 641 300**

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 050 210	809 891
Skattekonto	2 895	938
Summa Övriga fordringar	**1 053 105**	**810 829**

Dokument-ID 092221155575755381 95 Signerar AW CB MT KCH LGN NE

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	43 521	41 849
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 611	25 473
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**61 132**	**67 322**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	6 105
	Summa Kassa och bank	**0**	**6 105**

Handkassan löstes upp under 2025.

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,55%	2026-03-03	500 000	80 000
Stadshypotek AB	3,52%	2027-01-30	2 295 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2028-01-30	1 662 057	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-03-10	65 000	65 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-01-30	2 295 000	0
			6 817 057	**145 000**

Långfristig del	3 957 057
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 860 000
Kortfristig del	2 860 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	145 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	7 827	9 189
	Summa Övriga skulder	**7 827**	**9 189**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	152 655	141 172
	Upplupna räntekostnader	36 711	31 862
	Övriga upplupna kostnader	201 555	151 105
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**390 921**	**324 139**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen: 2026-04-15.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Anders Wall
Christer Berglund
Christina Hansson
Leif Näs
Madeleine Thell

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niklas Feiff
Feiff Revision AB

Feiff

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odensgården, org.nr 717600-1738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odensgården för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odensgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Odensgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Wall
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:59:08

Christer Berglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:42:37

Madeleine Thell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:08:33

Karin Christina Hansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:47:20

Leif Gunnar Näs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:33:28

Niklas Feiff
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:38:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Odensgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Feiff
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:36:33

HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.uppsala@hsb.se