

Årsredovisning

för

Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24.

Årets taxeringsvärde: 61 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde: 46 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m²

Total bostadsarea: 2 227 m²

I anslutning till byggnad finns carport med 10 st parkeringsplatser samt 2 st gästparkeringar och garage med 15 st platser. I carport finns 3 st laddplatser och i garage 8 st laddplatser för elbilar.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning, skötsel och teknik
Städ
Hiss
Kabel-TV, gruppavtal digital -silver
Fibernät
Bredband
Elnät och fjärrvärme
Elleverantör

Leverantör

Sweax AB, t o m 23-12-31
HSB Boservice, t o m 23-12-31
Sweax AB, t o m 23-12-01
Uppsala Lyftservice AB, 23-09-01
Tele2 AB (ComHem), t o m 25-09-30
Uppsala stadsnät/IP-Only, t o m 25-10-23
Bredband 2, t o m 24-12-01
Vattenfall
Skellefteå Kraft AB, 23-02-28

Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan. Nytt beslut från Lantmäteriet 2022-07-07, pga flytt av utfartsväg.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA:16), 40% avseende nedfartstramp m.m från S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:14 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Nytt avtal angående förvaltning och skötsel enligt GA:12 har ännu ej upprättats.

Teknisk status

Byggnaden värms upp via fjärrvärme med stöd av ventilation med återvinning sk FTX. Föreningen har installerat solceller som bidrar årligen med ca 14.000 kWh. Produktionen används i princip till föreningens egen elförbrukning.

Föreningen har även ett gemensamt elabonnemang där debitering sker på de enskilda lägenheterna sk IMD.

Årets reparationer och underhåll:

Omputsning av fasadsockeln skedde våren 2022. Gräsmatta på östra sidan återställdes efter avloppsreparation 2021.

Våra fria ytor återställdes med bl a förstärkning av underlaget för plattor framför entrén. Ny uteplats anlades. Castellum genomförde det trädgårdsarbete som man avtalat i samband med bygget av sitt kontorshus.

Nytt låssystem med passage och porttelefon pga ny grind installerades

Nytt maskineri för sk rökluckor installerades

Underhållsplan

Styrelsen har en besiktningsplan som följs upp årligen. Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig för tillfället ca 30 år framåt.

De närmaste fem år är underhållet planerat till ca 400 tkr där ingår bl a nya lägenhetsdörrar med högre säkerhet.

Årsstämma och styrelse

Efter ordinarie årsstämma den 8 juni 2022, har styrelsen följande sammansättning och befattningar.

Vid stämman avgick Anna-Lena Wallinder.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Hans Åhländer, ordf, vald t o m 2024 årsstämma, invald 2016
Kjell Karlsson, sekreterare, vald t o m 2024 årsstämma
Hans Hansson, kassör, vald t o m 2023 årsstämma, invald 2001
Ingrid Wesström, ledamot, vald t o m 2024 årsstämma
Erik Lewin, vald t o m 2023 årsstämma

Suppleanter

Carin Persson, vald t o m 2024 årsstämma

Erik Lewin avgick pga flytt och utträde och under hösten

Revisorer

Johan Grahn, ordinarie, aukt revisor, Revisorhuset, 1 år
Anders Nilsson, ordinarie, lekmannarevisor, 1 år
Mats Johansson, revisorssuppleant, aukt revisor, Revisorhuset 1 år
Inga-Lena Lööv suppleant, lekmannarevisor, 1 år

Extra stämma ägde rum den 29 nov där det beslöts att styrelsen skulle bestå av fyra ledamöter och en suppleant.

Valberedning

Bo Thyselius (sammankallande)
Jan-Erik Larsson

Styrelsen har haft 10 st sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes för 2022 med 6 % efter att den varit oförändrad i sex år. Även garage och p-platser höjdes med 6%. Beslut har tagits om höjning av årsavgiften för 2023 med 12%.

Solcellerna har producerat ca 13.900 (13.200) kWh motsvarande ca 18 tkr, varav vi sålt ca 800 kWh. Försäljning innebär att solcellerna producerar mer än vad vi momentant själva förbrukar.

Trädgården har färdigställts efter avloppsreparation och Castellums bygge. Nytt portlåsning och porttelefonsystem har ersatt det ursprungliga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33. Vid årets slut var medlemsantalet 35. Medelåldern är nu 68 (68) år. Fyra (2) lägenheter har sålts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 461	1 398	1 326	1 290	1 194
Resultat efter finansiella poster	-58	112	-76	-142	238
Årets resultat	-58	112	-76	-142	238
Soliditet (%)	39	39	38	38	39
Likviditet (%)	82	91	88	95	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	516	516	473	516
Låneskuld/ kvm lgh kr	3 401	3 446	3 502	3 547	3 579
Belåningsgrad (%)	12	17	17	17	22
Underhållsfond/ kvm, kr	619	553	697	790	704
Energikostnad fjärrvärme kr/kvm	62	72	69	64	65
Energikostnad el kr/kvm	14	21	20	23	26
Årets avskrivningar	175	162	142	142	142

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årets underskott förklaras främst med de kostnader som uppkommit i samband med återställande av trädgård samt kostnader för utbyte av portlåsning- och porttelefonsystem samt renovering av sk rökluckor

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 230 735	1 119 593	111 980	5 299 346
Disposition enl. Årsstämmbeslut 2022			111 980	-111 980	0
Ianspråktagande av underhållsfond enl. Årsstämmbeslut 2022		-122 043	122 043		0
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl. Årsstämmbeslut 2022		86 000	-86 000		0
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2022		183 000	-183 000		0
Årets resultat				-57 714	-57 714
Belopp vid årets utgång	2 837 038	1 377 692	1 084 616	-57 714	5 241 632

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 084 616
årets förlust	-57 714
	1 026 902
disponeras så att	
Extra avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	104 000
Ianspråkande av underhållsfond	-227 389
i ny räkning överföres	1 150 291
	1 026 902

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 461 324	1 397 798
Övriga rörelseintäkter	3	121 313	377 304
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 582 637	1 775 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 132 373	-1 168 439
Övriga externa kostnader	5	-106 006	-105 895
Personalkostnader	6	-59 737	-58 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-175 006	-161 936
Summa rörelsekostnader		-1 473 122	-1 494 797
Rörelseresultat		109 515	280 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-167 243	-168 325
Summa finansiella poster		-167 229	-168 325
Resultat efter finansiella poster		-57 714	111 980
Resultat före skatt		-57 714	111 980
Årets resultat		-57 714	111 980

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 554 412	12 672 614
Inventarier, verktyg och installationer	11	341 324	272 179
Summa materiella anläggningstillgångar		12 895 736	12 944 793
Summa anläggningstillgångar		12 895 736	12 944 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	253 245	246 010
Övriga fordringar	13	16 779	18 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 766	72 621
Summa kortfristiga fordringar		335 790	336 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	205 873	360 811
Summa kassa och bank		205 873	360 811
Summa omsättningstillgångar		541 663	697 633
SUMMA TILLGÅNGAR		13 437 399	13 642 426

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		1 377 692	1 230 735
Summa bundet eget kapital		4 214 730	4 067 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 084 616	1 119 593
Årets resultat		-57 714	111 980
Summa fritt eget kapital		1 026 902	1 231 573
Summa eget kapital		5 241 632	5 299 346
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 475 000	7 575 000
Summa långfristiga skulder		7 475 000	7 575 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		77 431	82 360
Skatteskulder		3 780	3 215
Övriga skulder		59 336	53 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	480 220	528 962
Summa kortfristiga skulder		720 767	768 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 437 399	13 642 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisade intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Lån, kr/m²

Total låneskuld genom total bostadsyta

Belåningsgrad (%)

Total låneskuld genom taxeringsvärde

Energikostnader fjärrvärme/kvm är netto med avdrag för värme i gemensamhetsanläggningen GA16.

Energikostnader el kr/kvm är netto efter avdrag för den el som förbrukas i lägenheter enligt IMD samt gemensamhetsanläggningen GA16.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-1 217 826	-1 148 892
Hyrer garage och parkeringsplatser	-191 060	-138 690
El- och värmedebitering hyresgäster	-1 098	-56 464
Eldebitering boende	-51 040	-53 513
Faktureringskostnader	-300	-239
	-1 461 324	-1 397 798

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar	-8 075	-6 426
Övriga rörelseintäkter	-113 238	-370 878
	-121 313	-377 304

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	198 073	160 028
Reparationer	115 062	84 465
Försäkringspremier	33 720	29 621
Kabel- och digital- TV	110 375	110 905
Obligatoriska besiktningar	4 821	0
Städning gem utrymmen	32 017	27 669
Förbrukningsinventarier	1 178	155
Vatten	65 990	59 022
Fastighetsel (inkl lägenhetsel och laddstolpar)	80 816	110 373
Uppvärmning	137 095	166 126
Sophantering och återvinning	49 180	39 450
Förvaltningsarvode drift	66 103	69 318
Trädgård	14 662	63 462
GA:16, garage etc	166 906	194 807
Vattenskador	0	53 038
Brandskyddsarbete och material	56 375	0
	1 132 373	1 168 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode administration	42 823	45 888
Tele- och datakommunikation	2 261	161
Arvode, yrkesrevisorer	11 725	12 000
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	4 940	3 974
Kontorsmaterial	569	529
Porto	0	18
Medlems. och föreningsavgifter	4 710	4 660
Bankkostnader	1 957	288
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	36 456	35 016
Tidningar och tidsskrifter	0	63
Förbrukningsinventarier	565	3 298
	106 006	105 895

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden	48 601	47 592
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	700	700
Sociala kostnader	10 436	10 235
Summa styrelsekostnader	59 737	58 527

Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %
Laddstolpar	20 %
Passagesystem	10 %

Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnad	-118 202	-118 236
Solcellsanläggning	-23 802	-23 796
Laddstolpar	-29 853	-19 904
Passagesystem	-3 149	0
	-175 006	-161 936

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	167 246	168 326
Räntekostnader för skatter och avgifter	-3	-1
	167 243	168 325

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 778 963	14 778 963
Ingående avskrivningar	-4 101 349	-3 983 113
Årets avskrivningar	-118 202	-118 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 219 551	-4 101 349
Utgående redovisat värde	10 559 412	10 677 614
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	22 400 000
	61 000 000	46 000 000
Bokfört värde byggnader	10 559 412	10 677 614
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	12 554 412	12 672 614

Mark avskrivs ej

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning, laddboxinstallation och passersystem

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 271	238 000
Inköp	125 949	149 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 220	387 271
Ingående avskrivningar	-115 092	-71 392
Årets avskrivningar	-56 804	-43 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 896	-115 092
Utgående redovisat värde	341 324	272 179

Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	253 245	246 010
	253 245	246 010

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 779	18 191
	16 779	18 191

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald Kabel-tv	14 972	13 762
Förutbetald bredbandskostnad	13 831	13 831
Förutbetald renhållning	17 820	16 040
Förutbetald medlemsavgift	4 780	4 710
Förutbetald försäkringspremie	14 363	13 424
Förutbetalda hyresintäkter	0	10 854
	65 766	72 621

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	205 873	360 811
	205 873	360 811

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 575 000	7 675 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 475 000	7 575 000

Lånen fördelas:

5,2 mkr, 2,71% ränta ff dg 2027-10-30, utan amortering

2,4 mkr, 1,08% ränta ff dag 2025-01-30, amortering 100 tkr per år

Föreningens räntekänslighet är beroende av befintliga låns löptid och villkor. Första tillfälle för villkorsändring är 2025-01-30. En procents höjning av räntan på det lånet innebär ökade räntekostnader med ca 24.000 kr eller ca 1,7% avgiftshöjning.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	-14 769	-14 559
Upplupna värmekostnader	-29 100	-28 893
Övriga förutbetalda intäkter	-12 418	-4 155
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-403 623	-364 390
Upplupna räntekostnader	-11 352	-11 352
Upplupna reparationskostnader	-8 958	-105 612
	-480 220	-528 961

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 453 000	18 167 000
	16 453 000	18 167 000

Styrelsens underskrifter

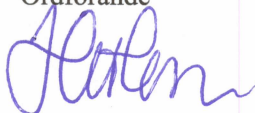
Uppsala 7/3 2023



Hans Åhlander
Ordförande



Kjell Karlsson



Hans Hansson



Ingrid Wesström

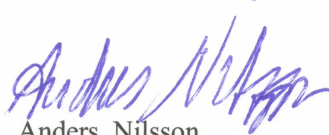
Vår revisionsberättelse har lämnats

17

/ 4-2023



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Org.nr 716401-3901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

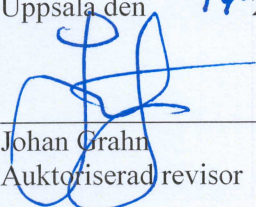
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

REVISORS HUSET

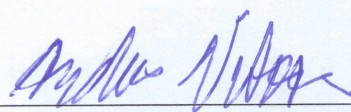
4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 17/4-2023



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson
Utsedd av föreningen