

Bostadsrättsförening Odensgården
Org nr 717600-1738

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Odensgården (717600-1738) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939. Föreningen äger byggnaden på fastighet Luthagen 69:2 som byggdes år 1939 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Stig Luttinger	Ordförande	i tur att avgå
Britt Luttinger	Sekreterare	i tur att avgå
Anders Wall	Ledamot	i tur att avgå
Madeleine Thell	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare är Stig Luttinger och Britt Luttinger, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niklas Feiff, från Feiff Revision AB.
I valberedningen ingår Carita Danared (sammankallande) och Kopika Kugathanan.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetskötsel
NOX AB	Lokalvård
Anticimex AB	Försäkring skadedjur
Kone AB	Hisservice
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall	Sophämtning
Tele 2 AB	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Allmän administration sköts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -239 098 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 616 324 kr. Föreningen har inte utfört något löpande underhåll under året.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Detta beror på kostnaden för grundutredningen som bekostades med befintliga likvida medel.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 531 960 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 85 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Händelser under året:

Föreningen har under 2022 genom WSP Sverige AB genomfört en omfattande grundundersökning av byggnaden genom bl.a. sonderingsborrning, mätning av grundvatten, träprov av stockar samt sättningskontroll genom precisionsavvägning av kontrolldubbar. Syftet var att undersöka eventuella sättningar i byggnaden, samt om sättningar fanns, åtgärda dessa på lämpligt sätt. Undersökningen har också innefattat en loggning av grundvattennivåer under våren, sommaren samt hösten. Resultatet visar att grundläggningen fortsatt fyller sin funktion väl. Inga sättningar och i nuläget krävs inga åtgärder. Framgent, varje år, avser föreningen att genomföra en sättningskontroll genom precisionsavvägning av kontrolldubbar för att undvika sättningskador. Den genomförda undersökningen har kunnat ske utan upptagande av nya krediter och har kostat 191 250 kr. Vidare har det under hösten genomförts en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) till en kostnad av 18 750 kr. Vissa åtgärder måste vidtas enligt besiktningsprotokollet och kommer att genomföras så snart det är möjligt.

Föreningen drabbades också av en vattenskada i en lägenhet pga. läckage från element. Den bedömdes som en försäkringsskada och föreningens självrisk uppgick till ca 70 000 kr.

Pga. ovan har underhållsplanen måst revideras och uppdateras med start från 2023.

Under året har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 8 % från 1 januari 2023 pga. väntade fördyrade kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 751 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76 (74).

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 69:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 45 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 600 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1939.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	26 st
med sammanlagd yta av 1 995 kvm	2 rok	16 st
	3 rok	4 st
	4 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		47 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	751	737	732	707
Låneskuld kr/kvm	3 384	3 499	3 614	3 461
Likvida medel	543	638	552	507
Kassalikviditet i %	19,6	66,4	58,3	8,1
Soliditet i %	29,4	30,4	29,9	31,6
Överskott för underhåll kr/kvm	55	162	172	150
Nettoomsättning	1 561	1 525	1 505	1 456
Resultat efter finansiella poster	-239	-26	-106	3
Årets resultat	-239	-26	-106	3
Eget kapital	2 953	3 192	3 218	3 324
varav underhållsfond	1 532	1 476	1 525	1 499
Utfört underhåll	0	0	101	24

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	164 450	639 850	1 476 210	937 343	-26 171	3 191 682
Avsättning till fond för yttre underhåll			55 750			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-81 921	26 171	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-239 098	-239 098
Belopp vid årets utgång	164 450	639 850	1 531 960	855 422	-239 098	2 952 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	855 422
Årets resultat	-239 098
	<hr/>
Att disponera	616 324
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	85 000
Balanserat resultat	531 324
	<hr/>
Summa	616 324

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 561 401	1 525 247
Summa rörelseintäkter		1 561 401	1 525 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 111 471	-1 014 085
Övriga externa kostnader	4	-217 626	-77 734
Personalkostnader och arvoden	5	-56 426	-45 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-348 522	-348 522
Summa rörelsekostnader		-1 734 045	-1 485 697
Rörelseresultat		-172 644	39 550
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 937	-66 193
Summa finansiella poster		-66 454	-65 721
Resultat efter finansiella poster		-239 098	-26 171
Resultat före skatt		-239 098	-26 171
Årets resultat		-239 098	-26 171

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 422 109	9 755 457
Inventarier, verktyg och installationer	9	30 348	45 522
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>9 452 457</u>	<u>9 800 979</u>
Summa anläggningstillgångar		9 452 457	9 800 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	539 973	637 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	76 538	67 718
Summa kortfristiga fordringar		<u>616 511</u>	<u>705 672</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	4 794	2 606
Summa kassa och bank		<u>4 794</u>	<u>2 606</u>
Summa omsättningstillgångar		621 305	708 278
SUMMA TILLGÅNGAR		10 073 762	10 509 257

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		804 300	804 300
Fond för yttre underhåll		1 531 960	1 476 210
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 336 260	2 280 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		855 422	937 343
Årets resultat		-239 098	-26 171
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		616 324	911 172
Summa eget kapital		2 952 584	3 191 682
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 957 057	6 252 057
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 957 057	6 252 057
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 795 000	729 252
Leverantörsskulder		95 616	109 992
Hyses- och avgiftsskulder		4 856	3 666
Skatteskulder		7 386	6 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	261 263	216 317
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 164 121	1 065 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 073 762	10 509 257

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-239 098	-26 171
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 522	348 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	109 424	322 351
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 634	12 370
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	31 665	-18 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 455	316 041
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-229 252	-229 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 252	-229 252
Årets kassaflöde	-95 797	86 789
Likvida medel vid årets början	638 479	551 690
Likvida medel vid årets slut	<u>542 682</u>	<u>638 479</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens handkassa och avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 650 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 499 220	1 469 784
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	24 624	24 624
Överlåtelseavgift	7 248	5 950
Pantförskrivningsavgift	4 816	1 895
Övriga intäkter	25 493	22 994
Summa nettoomsättning	<u>1 561 401</u>	<u>1 525 247</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	108 117	98 855
Serviceavtal	32 150	40 321
Entreprenadstäd	53 390	57 200
Besiktningkostnader	23 064	6 720
Snörenhållning	4 206	0
Förbrukningsmaterial	1 362	1 917
Reparationer*	119 682	57 859
Elavgifter	75 077	53 295
Uppvärmning	275 121	292 152
Vatten och avlopp	107 610	128 987
Sophämtning	74 322	50 157
Fastighetsförsäkringar	34 191	32 408
Kabel-TV, bredband m.m	64 478	62 631
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	71 393	68 573
Administrativ förvaltning enligt avtal	55 491	54 136
Övriga externa tjänster, drift	9 136	7 474
Studie- och fritidsverksamhet	1 081	0
Övriga driftskostnader	1 600	1 400
Summa driftkostnader	<u>1 111 471</u>	<u>1 014 085</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	499
Kontorsmaterial och liknande	885	1 675
Telefon och porto	6 755	5 818
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 007
Konsultarvoden*	191 574	52 235
Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 500
Summa övriga externa kostnader	<u>217 626</u>	<u>77 734</u>

* Avser kontroll av grund.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	48 300	40 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 126	5 356
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	56 426	45 356

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	333 348	333 348
Avskrivning maskiner och inventarier	15 174	15 174
	<hr/>	<hr/>
Summa av- och nedskrivningar	348 522	348 522

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	479	472
Ränteintäkter från skattekonto	4	0
Räntekostnader	-66 937	-66 193
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster	-66 454	-65 721

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 387 622	15 387 622
Ingående avskrivning på byggnader	-5 907 165	-5 573 817
Årets avskrivningar, byggnader	-333 348	-333 348
Bokförda värden byggnader	<u>9 147 109</u>	<u>9 480 457</u>
Mark	275 000	275 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>9 422 109</u>	<u>9 755 457</u>
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	17 400 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	229 898	229 898
Ingående avskrivningar på inventarier	-184 376	-169 202
Årets avskrivning på inventarier	-15 174	-15 174
Utgående redovisat värde	<u>30 348</u>	<u>45 522</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	537 888	635 873
Skattekonto	2 785	2 781
Löneförskott	-700	-700
Summa övriga fordringar	<u>539 973</u>	<u>637 954</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Premie	1 940	1 881
Kostnader för vatten och avlopp	9 745	4 528
Sophämningskostnader	4 915	4 829
Försäkringspremier	36 067	34 191
Kabel-TV avgifter m.m.	17 767	16 118
Förvaltningsavtal	6 104	6 171
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	76 538	67 718

Not 12 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	4 794	2 606
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	4 794	2 606

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 752 057	6 981 309
Summa långfristiga skulder	6 752 057	6 981 309
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 641 300	7 641 300
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 641 300	7 641 300

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek AB	0,91	2023-01-30	2 295 000
Stadshypotek AB	0,93	2024-01-30	2 295 000
Stadshypotek AB	0,95	2025-01-30	1 662 057
Stadshypotek AB	3,45	2023-03-06	<u>500 000</u>
Summa			6 752 057
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-145 000
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-2 650 000</u>
Totalt			3 957 057
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			6 244 557

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	25 300	17 000
Arbetsgivaravgifter	7 949	5 816
Underhållsutgifter	18 750	0
Kostnader för förvaltningsavtal	3 250	5 200
Arvode revision	13 687	13 687
Elavgifter	10 981	7 883
Uppvärmningskostnader	43 588	43 932
Förutbetalda hyror och avgifter	126 890	112 391
Upplupna räntekostnader	10 868	10 408
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>261 263</u>	<u>216 317</u>

717600-1738

Feiff

Uppsala 2023-05-04

Stig Luttinger

Stig Luttinger

Britt Luttinger

Britt Luttinger

Anders Wall

Anders Wall

Madeleine Thell

Madeleine Thell

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04.

Niklas Feiff

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor. Feiff Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odensgården

Org.nr 717600-1738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odensgården för räkenskapsåret 2022.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. 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.

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 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.

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 Brf Odensgården för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

Feiff

innehått 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

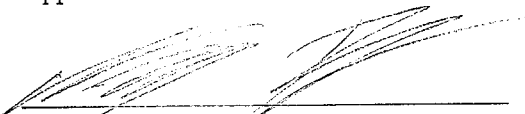
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2023-05-04



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor