



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Odensala Ängar 2 i Östersund



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 2 i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769632-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukträdgården 2	2017-01-01	2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1526
20	Carport	0
26	Bilplatser	0
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>1526</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Susanne Kourlos	Ordförande	2022-12-20
Anders Sunnfors	Ledamot	
Lotta Nordin	Ledamot	
Mette Bäckström	Ledamot	
Andrea Godenius	Ledamot	
Lars Andersson	Tjänstgörande suppleant	
Ann-Mari Nilsson	Suppleant	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande: Susanne Kourlos ledamöter: Mette Bäckström, Anders Sunnfors, Andrea Godenius, Charlotta Nordin. Suppleanter: Ann-Marie Nilsson, Lars Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Samtliga ledamöter.

Revisorer har varit: Eeva-Riitta Salminen, Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mathias Eén Norlin och Stefan Söderqvist, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. På stämman deltog 10 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%, fr.o.m. 2022-04-01 med så ökade avgifterna med +12,6%, detta som en justering av att uppvärmningen nu ingår i årsavgifter istället för separat post.

Årsavgifterna gick från 592kr/m<sup>2</sup> till 815kr/m<sup>2</sup> på grund utav markant ökade räntekostnader då två av lånen hade konverteringsdatum 2022-10-30. Detta medger en ökning av årsavgiften på 38% per 2023-01-01.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan

Föreningen har under 2022 anlitat JN solar som installerat solcellsanläggning på samtliga bostadshus. De har även installerat elbilsaddare till alla carportsplatser.

Föreningen har haft omsättning av två hypotekslån i oktober. På grund av stigande räntor så har detta påverkat medlemmars avgifter inför kommande år.

Föreningen har satt upp skärmväggar mellan uteplatserna på samtliga bostadshus.

Fortsatt arbete av styrelse på kvarvarande punkter från 5-årsbesiktningen.

Styrelsens ordförande Susanne Kourlos avgick i december 2022 och vice ordförande Mette Bäckström blev ny ordförande.

Styrelsen har påbörjat arbete med att revidera föreningens stadgar.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Solcellsanläggning och installation av elbilsladdare.

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

Årtal	Ändamål
2026-2027	Ommålning fasader bostadshus F1-F5 och carportar/förråd

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	26	60	117	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 913	12 164	12 326	0	0
Räntekänslighet, %	22	25	26	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	155	141	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	367	342	250	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	576	489	477	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	689	668	619	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 052	1 019	945	982	966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-576	-524	-436	-485	-522
Soliditet, %	63	64	65	65	65

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	35 960 000	0	0	35 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	230 000	0	90 000	320 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>36 190 000</b>	<b>0</b>	<b>90 000</b>	<b>36 280 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 683 783	-523 629	-90 000	-2 297 412
Årets resultat, kr	-523 629	523 629	668 178	-578 178
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 207 412</b>	<b>0</b>	<b>578 178</b>	<b>-2 875 590</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>33 982 588</b>	<b>0</b>	<b>668 178</b>	<b>33 404 410</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 207 412
Årets resultat, kr	-578 178
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 875 590</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 875 590</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 051 863	1 019 154
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 051 863</b>	<b>1 019 154</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-560 730	-522 061
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 179	-100 827
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-24 466	-18 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-617 156	-614 507
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 295 531</b>	<b>-1 255 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-243 668</b>	<b>-236 824</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 547	-286 852
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-334 511</b>	<b>-286 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-578 178</b>	<b>-523 629</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	52 806 224	52 342 491
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 806 225	52 342 491
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 806 225</b>	<b>52 342 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	13
Kundfordringar		0	20 990
Avräkningskonto HSB		228 164	105 187
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	116 096	2 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	227 365	53 592
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		571 624	182 554
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	92 623	225 564
<i>Summa kassa och bank</i>		92 623	225 564
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>664 248</b>	<b>408 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 470 473</b>	<b>52 750 609</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 960 000	35 960 000
Fond för yttre underhåll		320 000	230 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 280 000</b>	<b>36 190 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 297 412	-1 683 783
Årets resultat		-578 178	-523 629
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 875 590</b>	<b>-2 207 412</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 404 410</b>	<b>33 982 588</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 692 750	5 586 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 692 750</b>	<b>5 586 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 013 000	12 977 000
Leverantörsskulder		48 034	20 915
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	6 405	8 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	305 874	175 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 373 313</b>	<b>13 182 021</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 066 063</b>	<b>18 768 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 470 473</b>	<b>52 750 609</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk. Bolagspaketering under år 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värden. Den tillhörande uppskjutande skatteskulden redovisas inte i balansräkning med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett beloppsoverstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

#### Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Föreningen befrias från fastighetsavgift under 15 år från och med år 2017 för den del som berör bostäder

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	878 790	746 520
Årsavgiftsbortfall bostäder	-13	0
Konsumtionsavgift el	68 915	76 457
Konsumtionsavgift värme	33 120	118 560
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	69 360	75 140
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 691	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	2 477
	<b>1 051 863</b>	<b>1 019 154</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-20 043	-13 176
El	-205 759	-198 466
Vatten	-40 104	-37 477
Renhållning	-38 100	-37 256
TV, bredband, iptelefoni	-69 555	-70 088
Förvaltningskostnader	-119 917	-111 465
Försäkringar	-34 672	-42 377
Övriga driftskostnader	-32 580	-11 758
	<b>-560 730</b>	<b>-522 061</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 500	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-53 844	-70 412
Kostnader överlåtelse och panter	-1 208	-11 991
Föreningsverksamhet	-1 190	0
Konsulter	-14 438	-1 050
	<b>-93 179</b>	<b>-100 827</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 999	-15 000
Övriga personalkostnader	0	1 000
Sociala avgifter	-4 467	-4 583
	<b>-24 466</b>	<b>-18 583</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	614 507	-614 507
Markanläggningar	-1 140	0
	<b>613 367</b>	<b>-614 507</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 596 068	40 596 069
Årets investering Laddboxar	136 800	0
Årets investering Solceller	944 090	-1
Ingående anskaffningsvärde mark	14 358 461	14 358 461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 035 419</b>	<b>54 954 529</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 612 038	-1 997 532
Årets avskrivningar byggnader	-616 017	-614 507
Årets avskrivningar laddboxar	-1 140	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 229 195</b>	<b>-2 612 039</b>

**Utgående redovisat värde**

52 806 224 52 342 491

Redovisade värden byggnader	38 448 903	37 984 029
Redovisade värden mark	14 358 461	14 358 461
Redovisade värden markanläggningar	-1 140	0

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder	2017	25 000 000	2 857 000	27 857 000	21 530 000
		<b>25 000 000</b>	<b>2 857 000</b>	<b>27 857 000</b>	<b>21 530 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	19 863 000	19 863 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 863 000</b>	<b>19 863 000</b>

**Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2 773	1 000
Momsfordran	113 323	1 772
	<b>116 096</b>	<b>2 772</b>

**Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	33 480	31 125
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 593	11 593
Förutbetald administration	11 292	10 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Bidrag Laddstolpar)	171 000	0
	<b>227 365</b>	<b>53 592</b>

**Not 10 BANK**

Handelsbanken	92 623	225 564
	<b>92 623</b>	<b>225 564</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,20%	2023-10-30	5 586 000	57 000
Stadshypotek 164-4251		1,60%	2024-01-30	1 294 750	7 000
Stadshypotek 164-4251		3,96%	2024-01-30	9 500 000	95 000
Stadshypotek 164-4251		3,96%	2024-10-30	3 325 000	95 000
				<b>19 705 750</b>	<b>254 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 692 750</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					102 000
Lån som ska konverteras inom ett år					8 911 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>9 013 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 016 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 435 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Arbetsgivaravgifter	3 713	3 713
Övriga kortfristiga skulder	2 692	4 880
	<b>6 405</b>	<b>8 593</b>

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	17 940	17 940
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 467	0
Upplupna räntekostnader	91 957	24 017
Upplupen revision	18 750	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 389	80 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 370	53 423
	<b>305 874</b>	<b>175 513</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Sunnfors

.....  
Andrea Godenius

.....  
Lotta Nordin

.....  
Mette Bäckström

.....  
Lars Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odensala Ängar 2, org.nr. 769632-2150

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odensala Ängar 2 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 31 december 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 och god revisionsmed 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odensala Ångar 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Odensala Ängar 2 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**METTE BÄCKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:13:44



**ANDREA GODENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:04:24



**LOTTA NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:38:12



**ANDERS SUNNFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 07:59:32



**LARS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:29:19



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:42:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Odensala Ängar 2 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:41:41





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.