

Årsredovisning

Brf Odensala Ängar 3

Org nr 769633–9600

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 3

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Odensala Ängar 3
Bågskyttevägen 2-72, Östersund
Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen har förvärvat fastigheten Köksträdgården 1, Östersunds kommun. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 2 748 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 4 rum och kök med en yta av 88 kvm.

12 st 3 rum och kök med en yta av 76 kvm.

12 st 3rum och kök med en yta av 65 kvm.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättförsäkring

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025

Byggnad 42 000 000

Mark 5 400 000

47 400 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 150 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Odensala 3 AB, 559048–3649. Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under 2025 har 6 överlåtelser av bostadsrätt registrerats.

Föreningen har vid årets slut 49 medlemmar fördelade på 36 medlemslägenheter

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Ekonomiskförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 följande sammansättning

Mattias Dahlin	Ledamot, Ordförande
Dennis Görhagen	Ledamot
Per Näslund	Ledamot
Ola Boström	Suppleant

Revisorer

Urban Lidén, P46.

Årets händelser

- Omförhandling av föreningens lån hösten 2025
- I våras genomfördes ett städtilfälle.
- En insats gjordes under hösten för att åtgärda infarternas potthål.
- Vi tecknade ett nytt ettårigt avtal gällande snöröjning, sandning och gräsklippning.
- Ventilationsfilter köptes in under hösten. Detta kommer att upprepas varje höst.

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivningar ger ett positivt likvidflöde på 443 tkr.

Tar vi även i beaktning årets amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet ger det ett positivt likvidflöde på 133 tkr. Föreningens högsta kostnad är räntor på lånat kapital och de har sjunkit med 57 tkr sedan föregående år. Driftskostnader har under sjunkit med cirka 3,4 % jämfört med föregående år

Avgifterna höjs med 10 % fr om 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2 827	2 633	2 272	1 756	1 750
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-651	-932	-830	-904	-789
Räntekostnader i förhållande till intäkt	42,92%	48,26%	37,03%	34,90%	31,41%
Soliditet, %	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	843,9	767,2	631,0	510,5	498,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	82,0	80,1	76,3	79,9	78,2
Sparande per kvm	161,4	60,1	97,3	70,3	112,2
Energikostnad per kvm	235,6	220,9	209,0	195,0	185,6
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	7 956	8 046	8 136	8 226	8 316
Skuldsättningsgrad %	35,96	35,98	35,84	35,76	35,65
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,7	8,4	9,8	12,9	13,1
Genomsnittlig skuldränta, %	5,52	5,71	1,50	1,50	1,50
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	103,95	97,74	86,44	82,73	88,18
Fastighetens belåningsgrad, %	23,80	23,78	23,77	23,76	23,74
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	806	699	571	504	498
Underhålls o amoreringsutrymme %	15,69	6,27	11,77	10,99	17,62
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 192	24 192	24 192	24 192	24 192

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 480 000	750 000	-4 853 966	-931 949	61 444 085
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		150 000	-150 000		
Balanseras i ny räkning			-931 949	931 949	
Årets resultat				-651 323	-651 323
Belopp vid årets utgång	66 480 000	900 000	-5 935 915	-651 323	60 792 762

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-5 935 915
Årets resultat	-651 323
Totalt	-6 587 238

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	150 000
I ny räkning överföres	-6 737 238
Totalt	-6 587 238

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Enerpriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 827 450	2 632 760
Summa rörelseintäkter		2 827 450	2 632 760
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 076 223	-1 115 498
Övriga externa kostnader	3	-94 402	-81 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 094 826	-1 097 153
Summa rörelsekostnader		-2 265 451	-2 294 288
Rörelseresultat		561 999	338 472
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-1 213 600	-1 270 603
Resultat efter finansiella poster		-651 323	-931 949
ÅRETS RESULTAT		-651 323	-931 949

Brf Odensala Ängar 3
769633-9600

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	91 866 579	92 961 405
		91 866 579	92 961 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 552	0
Skattefordran		417	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	117 757	94 582
		123 726	94 994
Kassa och bank		680 879	548 219
Summa omsättningstillgångar		804 605	643 213
SUMMA TILLGÅNGAR		92 671 184	93 604 618

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		66 480 000	66 480 000
Yttre reparationsfond		900 000	750 000
		67 380 000	67 230 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 935 915	-4 853 966
Årets resultat		-651 323	-931 949
		-6 587 238	-5 785 915
Summa eget kapital		60 792 762	61 444 085
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	16 500 000	14 866 500
		16 500 000	14 866 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	14 866 500	16 846 500
Leverantörsskulder		136 215	81 541
Övriga kortfristiga skulder		10 272	10 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	365 435	355 720
		15 378 422	17 294 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 671 184	93 604 618

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	561 999	338 472
Årerföring gjorda avskrivningar	1 094 826	1 097 153
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 656 825	1 435 625
Erlagd ränta	-1 213 600	-1 270 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 503	165 204
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-28 733	20 917
Leverantörsskulder- förändring	54 674	15 137
Kortfristiga skulder - förändring	9 715	-47 021
Kassaflöde från rörelseresultat	35 656	-10 967
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-346 500	-346 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-346 500	-346 500
Årets kassaflöde	132 659	-192 263
Likvida medel vid årets början	548 220	740 482
Likvida medel vid årets slut	680 879	548 219

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3). Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme/Grund/Innerväggar	100 år
Värme/Sanitet/Rör	50 år
EI	40 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Övrigt	40 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition. För 2018 sker ingen avskrivning då fastigheten färdigställdes december 2018.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt. Fastigheten har värdeår 2018

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 319 144	2 108 328
Pant- och överlåtelseavgifter	9 660	3 413
Intäkter internet	116 208	116 208
Utdebiterad elkostnad	162 432	184 924
Utdebiterad värmekostnad	219 456	219 456
Övriga intäkter	550	431
Summa	2 827 450	2 632 760
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<u>Fastighetskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-85 145	-122 895
Material	-21 888	-19 811
Besiktningkostnad	-2 141	0
Summa	-109 174	-142 706
<u>Reparationer</u>		
Reparationer	-12 341	0
Vattenskador	0	-10 651
Reparation installationer	-7 512	-45 642
Reparation tomt	-10 183	-2 529
Summa	-30 036	-58 822
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
EI	-205 071	-205 803
Värme	-285 658	-268 583
Vatten o avlopp	-156 584	-132 776
Sophämtning	-96 744	-95 954
Kabel tv, bredband	-96 250	-119 334
Summa	-840 307	-822 450
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-96 706	-91 520
Summa	-96 706	-91 520
Summa driftkostnader	-1 076 223	-1 115 498

Not 3 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	-52 376	-51 688
Förvaltningsarvode utanför avtal	-14 497	-5 244
Revisionskostnader	-20 138	-17 900
Övriga administrationskostnader	-7 391	-6 805
Summa	-94 402	-81 637
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 094 826	-1 094 826
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	0	-2 327
Summa	-1 094 826	-1 097 153
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	99 530 361	99 530 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 530 361	99 530 361
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 568 956	-5 474 130
Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 826	-1 094 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 663 782	-6 568 956
Utgående redovisat värde	91 866 579	92 961 405
Mark	27 264 320	27 264 320
Utgående bokfört värde	91 866 579	92 961 405
Taxeringsvärden		
Byggnader	42 000 000	46 000 000
Mark	5 400 000	5 000 000
Summa	47 400 000	51 000 000
Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	88 631	85 636
Övriga förutbetalda kostnader	29 126	8 946
Summa	117 757	94 582

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,95%	2028-10-30	8 250 000	16 500 000
Stadshypotek	3,18%	2030-10-30	8 250 000	0
Stadshypotek	3,04%	2026-10-30	9 504 000	9 603 000
Summa låneskuld			31 366 500	31 713 000
Nästa års beräknade amortering			346 500	346 500
Lån som ska omsättas nästa år			14 520 000	16 500 000
Summa kortfristig del av lån			14 866 500	16 846 500
Summa långfristig del av lån			16 500 000	14 866 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Brf Odensala Ängar 3
769633-9600

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	224 485	196 640
Upplupen ränta	124 950	176 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>16 000</u>	<u>29 700</u>
Summa	365 435	402 542

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Summa	33 000 000	33 000 000

Östersund / 2026

Mattias Dahlin
Ordförande

Dennis Görhagen

Per Näslund

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Urban Lidén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:47

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 09.04.2026 12:52

DOCUMENT ID:

SkLRyHZrnWx

ENVELOPE ID:

SJ6KB-H3-x-SkLRyHZrnWx

DOCUMENT NAME:

Org ÅrsredovisningBrf Odensala Ängar 3.pdf
15 pages

SHA-512:

95bbda59648af9d62f53abacaf4b1fdb152cb78ccf9eb07
348553dd31006b956fe054f0f3bdee318cb5b633cbccc7
096f0131f2b6f7292cb0c0f47c6d543c4bc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS DAHLIN mattias.dahlin@reaxcer.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:23 10.04.2026 11:15	Email High	IP: 217.198.146.214 Swedish BankID (DOB: 24/12/1971)
2. PER DENNIS GÖRHAGEN dennis_gorhagen@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 08:23 11.04.2026 08:17	Email High	IP: 81.235.139.66 Swedish BankID (DOB: 31/12/1984)
3. PER NÄSLUND per.naslund86@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 08:56 11.04.2026 08:36	Email High	IP: 78.70.70.48 Swedish BankID (DOB: 27/09/1986)
4. Lars Martin Urban Lidén urban@p46.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:47 17.04.2026 08:43	Email High	IP: 83.68.250.34 Swedish BankID (DOB: 07/11/1964)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Odensala Ängar 3

Org.nr 769633-9600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Odensala Ängar 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 Bostadsrättsförening Odensala Ängar 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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.

Östersund 2026-04-17

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-17 06:48:59 UTC+00:00

Revisor

Lars Martin Urban Lidén



SE BankID - 86344994-abe6-41b0-9bc5-fe74e1d6ea6e