

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Odensala Ängar 2 med säte i Östersunds kommun (org.nr 769632-2150) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Frukträdgården 2, byggd år 2017 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Jämtland fr o m 1/12 2021, fram till 1/12 2021 var fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingick hos Protector men ingår ej hos Länsförsäkringar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
20	lägenheter (bostadsrätt)	1 526
20	carport	
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-08. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; *Föreningen har inte haft någon påverkan.*

Extrastämma hölls 2021-11-21. Ärendet på extrastämman var frågan om anläggning av solceller och elbilsaddare. Stämman beslutade att anlägga dessa.

Föreningen hade vid årets slut 20 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Susanne Kourlos	ordförande
Andrea Godenius	vice ordförande
Monica Godenius	sekreterare
Mette Bäckström	ledamot
Eva Selin	ledamot
Anders Sunnfors	styrelsesuppleant
Lotta Nordin	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Monica Godenius och Eva Selin samt suppleant Anders Sunnfors.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden och en extra föreningsstämma.

Firmatecknare har alla i styrelsen varit men i första hand, Susanne Kourlos och Andrea Godenius.

Revisor har varit Krister Pålstam fram till årsstämman. Ny revisor efter Krister Pålstam är Eeva-Riitta Salminen från Borevision.

Valberedning har varit vakant men på årsstämman den 2021-05-08 valdes Mathias Norlin och Stefan Söderquist till valberedning.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Vårstädning den 2021-06-05 för alla medlemmar, höststädningen inställd pga coronapandemin. Glögg och pepparkaks mingel utomhus den 2021-12-13.

Studieverksamhet: Styrelsen har haft utbildning hos HSB vid ett tillfälle i att använda Mitt HSB digitalt.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EI och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

Ombyggnad och underhåll

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

ell

avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 50 000 kr och följer fastställd ekonomisk plan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2021-10-04 av styrelsen inför budgetplaneringen för 2022.

Under det senaste året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byten av ventilationsfilter till alla lägenheter, Förstärkt alla gräsmattor med jord och frön. Sedvanligt underhåll av trägolven på balkonger, altaner och trappor med träolja.
2021	Bytt ut två trästolpar vid carportar som blivit påkörda. Testat fönsterputsning från städföretag pga svåråtkomliga fönster på andra våningen. Mattes VVS har den 12/11 gjort en årlig service av bergvärmepumpen och justering av golvvärmen i några lägenheter.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/INVESTERINGAR
2022	Solcellsanläggning och Installation av elbilsaddare, Bygga skärmplank (5 st) mellan altaner.

Föreningen har påbörjat med större investering avseende solcellsanläggning och elbilsaddare, detta beräknas vara klart vår/sommar 2022 och uppgå till en kostnad på ca 1.300.000 kr. Finansiering av detta sker via lån i Handelsbanken.

Övrigt

Föreningen har upptagit ett lån på 1,3 miljoner kronor avseende solcellsanläggning och elbilsaddare, utbetalning under år 2022.

Nytt avtal skrivet med Jesper Hellqvist AB ang snöröjning vintern 2021/2022.

Under hösten grävdes det för en 130 m lång häck av Jesper Hellqvist AB, Jämtkross levererade matjord som grävdes ut av medlemmarna och i oktober planterade medlemmarna häcken som inköpts hos Växtvaruhuset.

Energideklarationen är gjord.

Omförhandlat nytt elavtal till "lokalt pris företagsportfölj" som ger lägre pris till samtliga hus i föreningen.

lu

Bostadsrättsförening Odensala Ängar 2
Org.nr: 769632-2150

Gjort underhållsplan och driftskötsel.

Inköp av sandlåda för sand till gångar och parkeringsplatser.

Inköp av blommor, jord och redskap för plantering till blomlådorna.

Bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Jämtland som ger lägre kostnader till likvärdigt avtal som tidigare med Protector.

Delat ut nya brand- och vattenvarnare till alla lägenheter från Länsförsäkringar.

Montering av snöpinnar, borr hyrts för detta.

Fortsatt arbete av styrelsemedlem på kvarvarande punkter från 2-års besiktningen.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-07-01 med 5%.

I budget för 2022 ingår 90 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt den ekonomiska planen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 526 kr/m² 2022.

Motivering till avgiftshöjning: Följa index och styrelsens ansvar att se till att brf har en god ekonomi.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 medlemslägenheter har under året 2 överlåtit. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27. Vid förra årets förvaltningsberättelse uppgavs medlemsantalet felaktigt till 27, den korrekta siffran var 28 pga att man glömt inkludera en medlem som äger 10% av en bostadsrättslgt.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 019	945	982	966	547
Rörelseresultat i tkr	-237	-134	-179	-218	185
Resultat efter finansiella poster i tkr	-524	-436	-485	-522	11
Balansomslutning i tkr	52 751	53 389	53 901	54 544	55 648
Soliditet %	64,4	64,6	64,8	64,9	64,6
Årsavgift/kvm* i kr	489	480	479	468	322
Driftskostnad/kvm i kr	342	251	308	328	117
Räntekostnad/kvm i kr	188	198	201	185	114
Bankskuld/kvm i kr	12 164	12 264	12 326	12 389	12 435

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Föreningen bytte ekonomisk förvaltning till HSB Södra Norrland från 2021-01-01 detta gör att konton kan ha omklassificerats vilket medför att full jämförbarhetavseende mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 960 000	180 000	-1 198 099	-435 684
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-435 684	435 684
Innevarande års avs/dis		50 000	-50 000	
Årets resultat				-523 629
Belopp Vid årets slut	35 960 000	230 000	-1 683 783	-523 629

lu

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	180 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	50 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	230 000

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 683 783
Årets resultat	<u>-523 629</u>
Summa	-2 207 412

Styrelsen föreslår följande disposition

Ansamlad förlust - 2 207 412

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

lu

RESULTATRÄKNING	2021-01-01 2021-12-31		2020-01-01 2020-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 019 154	944 826	
Summa rörelseintäkter		1 019 154	944 826	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-522 061	-381 301	
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 827	-61 510	
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-18 583	-21 783	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-614 507	-614 532	
Summa rörelsekostnader		-1 255 978	-1 079 126	
Rörelseresultat		-236 824	-134 300	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47	50	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 852	-301 434	
Summa finansiella poster		-286 805	-301 384	
Årets resultat		-523 629	-435 684	<i>m</i>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	52 342 491	52 956 998
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 342 491</u>	<u>52 956 998</u>
Summa anläggningstillgångar		52 342 491	52 956 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13	0
Kundfordringar		20 990	0
Avräkningskonto HSB		105 187	50 000
Övriga fordringar	Not 8	2 772	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	53 592	51 672
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>182 554</u>	<u>101 672</u>
Bank	Not 10	225 564	330 164
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>225 564</u>	<u>330 164</u>
Summa omsättningstillgångar		408 118	431 836
Summa tillgångar		52 750 609	53 388 834

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 960 000	35 960 000
Fond för yttre underhåll		230 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 190 000</u>	<u>36 140 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 683 783	-1 198 099
Årets resultat		-523 629	-435 684
<i>Ansamlad förlust</i>		<u>-2 207 412</u>	<u>-1 633 783</u>
Summa eget kapital	Not 11	33 982 588	34 506 217
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 586 000	18 620 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 586 000</u>	<u>18 620 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 977 000	95 000
Leverantörsskulder		20 915	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	8 593	3 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	175 513	163 774
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 182 021</u>	<u>262 617</u>
Summa skulder		18 768 021	18 882 617
Summa eget kapital och skulder		52 750 609	53 388 834

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 balansräkningen med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett beloppöverstigande 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.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	746 520	728 282
	Årsavgift el	76 457	93 918
	Årsavgift värme	118 560	118 560
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 140	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	4 022
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 477	43
		<u>1 019 154</u>	<u>944 826</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 176	-12 864
	El	-198 466	-181 978
	Vatten	-37 477	-33 614
	Renhållning	-37 256	-31 806
	TV, bredband, iptelefoni	-70 088	-12 712
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-111 465	-59 393
	Försäkringar	-42 377	-40 598
	Övriga driftskostnader	-11 758	-8 335
		<u>-522 061</u>	<u>-381 301</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 375	-21 975
	Förvaltningskostnader	-70 412	-28 063
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 991	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-11 472
	Konsulter	-1 050	0
		<u>-100 827</u>	<u>-61 510</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-15 000	-17 940
	Sociala avgifter	-3 583	-3 843
		<u>-18 583</u>	<u>-21 783</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-614 507	-614 532
	Summa avskrivningar	<u>-614 507</u>	<u>-614 532</u>

lll

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		40 596 068	40 596 069		
Ingående anskaffningsvärde mark		14 358 461	14 358 461		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 954 529	54 954 530		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 997 532	-1 383 000		
Årets avskrivningar byggnader		-614 506	-614 532		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 612 038	-1 997 532		
Utgående bokfört värde					
		52 342 491	52 956 998		
Bokförda värden byggnader					
		37 984 030	38 598 537		
Bokförda värden mark					
		14 358 461	14 358 461		
Fastighetsbeteckning:	Frukträdgården 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2017	21 530 000	2 857 000	24 387 000	24 387 000
		21 530 000	2 857 000	24 387 000	24 387 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Övriga fordringar			
Skattekonto		1 000	0
Övriga fordringar (IMD EL 2021)		1 772	0
		2 772	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring		31 125	39 547
Förutbetalad kabel-TV och bredband		11 593	12 125
Förutbetalad administration		10 874	0
		53 592	51 672

Not 10 Bank			
Konto i Handelsbanken		225 564	330 164
		225 564	330 164

Not 11 Eget kapital					
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	35 960 000	180 000	-1 198 099	-435 684	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-435 684	435 684	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		50 000	-50 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Årets Resultat					-523 629
Belopp vid årets utgång	35 960 000	230 000	-1 683 783		-523 629

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,68%	2022-10-30	9 500 000	0
Stadshypotek 164-4251		1,20%	2023-10-30	5 643 000	57 000
Stadshypotek 164-4251		1,09%	2022-10-30	3 420 000	95 000
				18 563 000	152 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 586 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 608 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 803 000

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

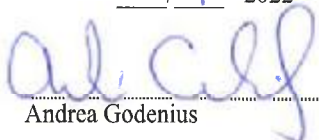
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

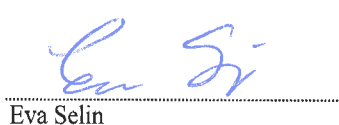
Arbetsgivaravgifter	3 713	3 843
Övriga kortfristiga skulder (inbetalning avier)	4 880	0
	8 593	3 843

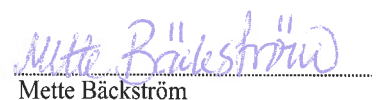
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	17 940	17 940
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 373	18 141
Upplupna räntekostnader	24 017	34 976
Upplupen revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 133	77 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	428
	175 513	163 774

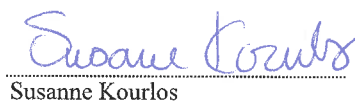
25 / 4 2022 Östersund


Andrea Godenius


Eva Selin


Mette Bäckström


Monica Godenius


Susanne Kourlos

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-29


Eva-Riitta Salminen
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 2021.

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 2021 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.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2020 har därmed inte utförts.

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 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.

u

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 2021 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 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 den 29/11 2022

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