

Årsredovisning 2021

BRF ODELBERGSVÄGEN 22

769627-2322



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ODELBERGSVÄGEN 22

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-11-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 877 kvm och 3 lokaler om 0 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Styrelsens sammansättning

Oliver Dover	Ordförande
Karl Ludvig Efraim Ingemarsson	Sekreterare
Johan Holm	Kassör

Valberedning

Sofie von Krusenstierna.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Dec 2021 Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

Under året har ett lån omförhandlats vilket har bidragit till att föreningen fått ner sina räntekostnader.

Inför 2022 har det beslutats att avgifterna ska höjas på grund av ökade kostnader.

Bland annat ökade kostnader för tomträtt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	762 262	754 169	755 574	751 703
Resultat efter fin. poster	-381 745	-283 267	-287 098	-1 368 794
Soliditet, %	73	72	72	72
Yttre fond	216 009	146 472	76 935	60 832
Taxeringsvärde	23 179 000	23 179 000	23 179 000	16 103 000
Bostadsyta, kvm	877	877	877	877
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	706	706	706	706
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 806	9 884	9 952	9 978
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	19	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	174	180	184
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	25	25
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,48	1,56	1,49
Belåningsgrad, %	29,03	28,92	28,79	28,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	21 908 237	-	-	21 908 237
Upplåtelseavgifter	1 639 370	-	-	1 639 370
Fond, yttre underhåll	146 472	-	69 537	216 009
Balanserat resultat	-3 575 231	-283 267	-69 537	-3 928 035
Årets resultat	-283 267	283 267	-381 745	-381 745
Eget kapital	19 835 581	0	-381 745	19 453 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 928 035
Årets resultat	-381 745
Totalt	<u>-4 309 780</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	69 537
Balanseras i ny räkning	-4 379 317
	<u><u>-4 309 780</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		762 262	754 159
Rörelseintäkter		-3	11
Summa rörelseintäkter		762 259	754 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-580 712	-459 129
Övriga externa kostnader	7	-83 664	-84 450
Personalkostnader	8	-45 994	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 371	-331 832
Summa rörelsekostnader		-1 037 741	-921 409
RÖRELSERESULTAT		-275 482	-167 239
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-106 263	-116 028
Summa finansiella poster		-106 263	-116 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 745	-283 267
ÅRETS RESULTAT		-381 745	-283 267

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	26 618 984	26 930 072
Maskiner och inventarier	11	31 111	23 583
Summa materiella anläggningstillgångar		26 650 095	26 953 655
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 650 095	26 953 655
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 520	6 841
Övriga fordringar	12	23 772	19 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 240	44 060
Summa kortfristiga fordringar		81 532	70 207
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		615 578	736 683
Summa kassa och bank		615 578	736 683
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		697 110	806 890
 SUMMA TILLGÅNGAR		27 347 205	27 760 545

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 547 607	23 547 607
Fond för yttre underhåll		216 009	146 472
Summa bundet eget kapital		23 763 616	23 694 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 928 035	-3 575 231
Årets resultat		-381 745	-283 267
Summa fritt eget kapital		-4 309 780	-3 858 498
SUMMA EGET KAPITAL		19 453 836	19 835 581
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 229 667	6 006 296
Summa långfristiga skulder		3 229 667	6 006 296
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 497 629	1 782 424
Leverantörsskulder		55 341	36 383
Övriga kortfristiga skulder		297	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 436	99 388
Summa kortfristiga skulder		4 663 703	1 918 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 347 205	27 760 545

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	736 683	773 550
Resultat efter finansiella poster	-381 745	-283 267
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	327 371	331 832
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-54 374	48 565
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 325	-11 132
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 830	-21 179
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-35 869	16 254
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-23 811	0
Kassaflöde från investeringar	-23 811	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-61 424	-53 121
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-61 424	-53 121
Årets kassaflöde	-121 104	-36 867
Likvida medel vid årets slut	615 578	736 683

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Avg andrahandsuthyrning	2 381	12 894
Bredband internetanslutning	39 936	32 256
Hysesintäkter, bostäder	123 564	123 564
Hysesintäkter, lokaler	8 400	2 700
Årsavgifter, bostäder	556 080	556 080
Övriga intäkter	6 410	1 194
Övriga årsavgifter	25 488	25 482
Summa	762 259	754 170

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	6 933	5 603
OVK Obligatorisk ventkontroll	0	6 500
Städning	43 514	20 728
Trädgårdsarbete	1 495	920
Övrigt	0	3 688
Summa	51 942	37 439

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	52 513	0
Reparationer	30 041	17 553
Summa	82 554	17 553

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	16 744	14 067
Sophämtning	35 031	29 894
Uppvärmning	171 801	153 540
Vatten	25 257	23 594
Summa	248 833	221 095

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	39 072	32 934
Fastighetsförsäkringar	26 057	25 399
Fastighetsskatt	25 134	24 653
Kabel-TV	2 371	3 107
Tomträttsavgälder	104 750	96 950
Summa	197 384	183 042

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 666	2 754
Ekonomisk förvaltning	40 122	38 622
Förbrukningsmaterial	6 434	1 310
Revisionsarvoden	21 250	20 500
Övriga förvaltningskostnader	13 192	21 264
Summa	83 664	84 450

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	10 994	10 997
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Summa	45 994	45 997

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105 943	115 295
Övriga räntekostnader	320	733
Summa	106 263	116 028

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 993 140	28 993 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 993 140</u>	<u>28 993 140</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 063 068	-1 751 975
Årets avskrivning	-311 088	-311 093
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 374 156</u>	<u>-2 063 068</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>26 618 984</u></u>	<u><u>26 930 072</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 179 000	12 179 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Summa	23 179 000	23 179 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	107 666	107 666
Inköp	23 811	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>131 477</u>	<u>107 666</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-84 083	-63 344
Avskrivningar	-16 283	-20 739
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-100 366</u>	<u>-84 083</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>31 111</u></u>	<u><u>23 583</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 733	17 263
Övriga fordringar	476	0
Summa	22 209	17 263

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	3 356	0
Försäkringspremier	8 061	8 505
Förvaltning	10 062	9 855
Kabel-TV	791	0
Tomträtt	27 650	25 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 320	0
Summa	54 240	44 060

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,53 %	2 743 417	2 771 629
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,30 %	3 262 879	3 296 091
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,11 %	1 721 000	1 721 000
Summa			7 727 296	7 788 720
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 782 424</i>	<i>1 782 424</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	1 518	1 499
Förutbetalda avgifter/hyror	67 424	64 666
Städning	2 550	0
Uppvärmning	25 973	19 763
Utgiftsräntor	1 159	555
Vatten	4 220	3 935
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 592	8 970
Summa	110 436	99 388

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 283 000	10 283 000
Summa	10 283 000	10 283 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Oliver Dover
Ordförande

Karl Ludvig Efraim Ingemarsson
Sekreterare

Johan Holm
Kassör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odelbergsvägen 22
organisationsnummer 769627-2322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odelbergsvägen 22 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor