

# **Årsredovisning**

för

## **BRF Oden**

789200-1244

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Oden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Granlo 2:31 och 2:32 Sundsvall, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1963-03-08. Fastigheten är belägen på Runstensvägen 51 A-B och Vikingavägen 50 A-B. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 29 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kokvrå
8 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 835 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av Sjöléns Fastighetsskötsel AB.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har en statusplan som visar fastighetens underhållsbehov de närmaste åren. Planen kommer att uppdateras 2022.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Stambyte badrum	1997-1998
Fasadrenovering	2004
Stambyte kök	2006
Dörrbyten och målning av trapphus	2010
Dränering	2011
Fönsterbyten	2013-2014
Relining stammar mot stammledning	2015

forts.

Tvättstugerenovering, byte motorvärmare, moloker	2017
Vattensäkring kök	2018
Ny förrådsbyggnad	2022

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft löpande underhåll för ca 114 000 kronor. Periodiskt underhåll har skett för totalt ca 79 000 kronor och avser skyddsrumsinventering samt målning av förrådsbyggnaden. Föreningen har även slutfört förrådet och lagt upp årets ca 161 000 kronor för avskrivning tilldammans med de 1 038 000 kronor som ligger som pågående arbete från ifjol. Föreningen har kunnat finansierat bygget av förrådet med egna medel och har även löst ett av sina lån i Stadshypotek.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	37 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	38 stycken

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-03-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Asta Jonsson	Ordförande
	Margareta Risell	Ledamot
	Bengt Hansson	Ledamot

Suppleant Conny Berglund

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fyra protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-25.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 568	1 532	1 493	1 498
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	312	123	205	298
Soliditet (%)	20,3	15,9	11,1	8,7	4,5
Årsavgift bostäder per kvm boyta (kr)	784	784	784	777	777
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	138	115	128	137	142
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	42	39	43	51	37
Elkostnad per kvm totyta (kr)	45	37	33	37	36
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 008	2 172	2 244	2 316	2 387
Skuldränta (%)	1,5	1,3	1,4	1,4	1,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 810	352 779	55 617	311 569	<b>862 775</b>
Avsättning yttre UH fond		311 569	-311 569		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:			311 569	-311 569	<b>0</b>
Årets resultat				129 349	<b>129 349</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>142 810</b>	<b>664 348</b>	<b>55 617</b>	<b>129 349</b>	<b>992 124</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 617
årets vinst	129 349
	<b>184 966</b>

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	33 132
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	96 217
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	55 617
	<b>184 966</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 567 205	1 568 088
Övriga rörelseintäkter		19 980	19 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 587 185</b>	<b>1 587 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-978 038	-821 295
Övriga externa kostnader		-158 659	-142 223
Personalkostnader	4	-39 329	-40 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 763	-211 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 397 789</b>	<b>-1 215 884</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 396</b>	<b>371 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 219	-59 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 047</b>	<b>-59 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>129 349</b>	<b>311 569</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129 349</b>	<b>311 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>129 349</b>	<b>311 569</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5, 6	4 472 155	3 493 973
Pågående arbeten	7	0	1 038 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 472 155</b>	<b>4 532 287</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 472 155</b>	<b>4 532 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga kortfristiga fordringar		19 073	15 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 822	115 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 895</b>	<b>131 039</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	283 520	757 924
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>283 520</b>	<b>757 924</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>423 415</b>	<b>888 963</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 895 570</b>	<b>5 421 250</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		142 500	142 500
Upplåtelseavgifter		310	310
Fond för yttre underhåll		664 348	352 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>807 158</b>	<b>495 589</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		55 617	55 617
Årets resultat		129 349	311 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>184 966</b>	<b>367 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>992 124</b>	<b>862 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 563 378	2 927 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 563 378</b>	<b>2 927 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	120 660	1 058 223
Leverantörsskulder		64 683	432 710
Övriga skulder	10	15 429	16 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 296	122 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>340 068</b>	<b>1 630 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 895 570</b>	<b>5 421 250</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		129 349	311 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		221 763	211 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>351 112</b>	<b>523 333</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 856	-6 589
Förändring av leverantörsskulder		-368 026	353 806
Förändring av kortfristiga skulder		15 058	-72 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 712</b>	<b>798 270</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-161 631	-1 038 314
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-161 631</b>	<b>-1 038 314</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-302 060	-130 990
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-302 060</b>	<b>-130 990</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-474 403</b>	<b>-371 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		757 924	1 128 958
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>283 521</b>	<b>757 924</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Utifrån denna bedömning skrivs byggnadens värde av på 50 år och därefter gjorda grundförbättringar på mellan 10 och 40 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Fordringar

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

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 444 162 kr.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 439 304	1 439 304
Bredband	46 080	46 080
Hyror garage och parkeringsplatser	69 400	70 800
Övriga intäkter	5 174	10 714
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 247	1 190
	<b>1 567 205</b>	<b>1 568 088</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	114 195	53 464
Periodiskt underhåll	79 403	58 761
Fastighetskötsel/städning entreprenad	176 297	168 732
Uppvärmningskostnader	252 573	211 837
Rengöring, ventilation, brandskydd	5 930	0
Vatten- och avloppsavgifter	76 556	71 960
Elavgifter	81 697	67 118
Renhållning	50 649	56 197
Förbrukningsinventarier/material	3 387	2 340
Fastighetsförsäkringar	21 974	21 461
Kabel-tv och bredband	81 789	80 778
Fastighetskatt, fastighetsavgift	33 587	28 647
	<b>978 037</b>	<b>821 295</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	34 500	34 500
Sociala kostnader	4 829	6 102
	<b>39 329</b>	<b>40 602</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 579 100	7 579 100
Omklassificeringar	1 199 945	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 779 045</b>	<b>7 579 100</b>
Ingående avskrivningar	-4 155 257	-3 943 493
Årets avskrivningar	-221 763	-211 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 377 020</b>	<b>-4 155 257</b>
Mark	70 130	70 130
	<b>70 130</b>	<b>70 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 472 155</b>	<b>3 493 973</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 865 000	7 460 000
Taxeringsvärden mark	2 179 000	1 949 000
	<b>11 044 000</b>	<b>9 409 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde, bostäder	10 979 000	9 349 000
Byggnadens taxeringsvärde, lokaler	65 000	60 000
	<b>11 044 000</b>	<b>9 409 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 172 900	5 172 900
	<b>5 172 900</b>	<b>5 172 900</b>

## Not 7 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 038 314	0
Under året nedlagda utgifter förrådsbyggnad	161 631	1 038 314
Omklassificeringar	-1 199 945	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 038 314</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 038 314</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	283 520	757 924
	<b>283 520</b>	<b>757 924</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stashypotek	1,35	2022-03-02		181 400
Nordea	1,46	2024-05-22	1 536 944	1 596 944
Nordea	1,69	2025-01-22	535 500	552 500
Stadshypotek	1,28	2025-06-01	149 942	161 938
Stadshypotek	1,77	2027-03-01	729 671	746 163
Stadshypotek	1,36	2029-03-01	731 981	747 153
			<b>3 684 038</b>	<b>3 986 098</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			120 660	1 058 223

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 3 080 738 kr, förutsett att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 120 660 kr

Nästa års omsättning av lån: 0 kr

### Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	10 800	10 800
Sociala avgifter	4 629	5 902
	<b>15 429</b>	<b>16 702</b>

Sundsvall den 2023-04-12

  
Asta Jonsson  
Ordförande

  
Bengt Hansson  
Ledamot

  
Margareta Risell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Sundsvall 2023-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oden, org.nr 789200-1244

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oden för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

### 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 Oden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 19 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor