

Årsredovisning

Brf Odensala Ängar 3

Org nr 769633-9600

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 3

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Definition av nyckeltal	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 2022

Byggnad 46 000 000

Mark 5 000 000

51 000 000

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.

Överlåtelse

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

Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 50 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
Fredrik Engström	Ledamot
Per-Einar Eriksson	Suppleant
Ola Boström	Suppleant

Revisorer

Urban Lidén, P46.

Årets händelser

- I våras genomfördes ett städtillfälle. En insats gjordes under sommaren för att åtgärda infarternas potthål.
- Ventilationsgallren på övre plan i alla hus har bytts ut.
- 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 165 tkr.

Tar vi även i beaktning årets amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet ger det ett negativt likvidflöde på 193 tkr. Föreningens högsta kostnad är räntor på lånat kapital och de har stigit med 429 tkr sedan föregående år. Även drift- och externa kostnader har stigit med cirka 3,2 % jämfört med föregående år

Avgifterna höjs med 10 % fr om 1 januari 2025.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 480 000	600 000	-3 874 040	-829 926	62 376 034
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		150 000	-150 000		
Balanseras i ny räkning			-829 926	829 926	
Årets resultat				-931 949	-931 949
Belopp vid årets utgång	66 480 000	750 000	-4 853 966	-931 949	61 444 085

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2 633	2 272	1 756	1 750	1 703
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-932	-830	-904	-789	-693
Räntekostnader i förhållande till intäkt	48,26%	37,03%	34,90%	31,41%	32,92%
Soliditet, %	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	767,2	631,0	510,5	498,0	484,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	80,1	76,3	79,9	78,2	78,2
Sparande per kvm	60,1	97,3	70,3	112,2	147,1
Energikostnad per kvm	220,9	209,0	195,0	185,6	153,0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	11 540	11 666	11 793	11 919	12 009
Skuldsättningsgrad %	51,61	51,40	51,27	51,09	50,85
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,0	14,1	18,5	18,7	19,4
Genomsnittlig skuldränta, %	3,98	2,61	1,50	1,50	1,50
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	97,74	86,44	82,73	88,18	57,43
Fastighetens belåningsgrad, %	34,11	34,09	34,06	34,03	33,90
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	699	571	504	491	485
Underhålls o amoreringsutrymme %	6,27	11,77	10,99	17,62	23,73
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 192	24 192	24 192	24 192	24 192

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 853 966
Årets resultat	-931 949
	-5 785 915
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 000
I ny räkning överföres	-5 935 915
	-5 785 915

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 632 760	2 271 778
Summa rörelseintäkter		2 632 760	2 271 778
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 115 498	-1 080 464
Övriga externa kostnader	3	-81 637	-82 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 097 153	-1 097 226
Summa rörelsekostnader		-2 294 288	-2 260 377
Rörelseresultat		338 472	11 401
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-1 270 603	-841 329
Resultat efter finansiella poster		-931 949	-829 926
ÅRETS RESULTAT		-931 949	-829 926

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	92 961 405	94 056 231
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	2 327
		92 961 405	94 058 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		412	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 582	115 804
		94 994	115 911
Kassa och bank		548 219	740 482
Summa omsättningstillgångar		643 213	856 393
SUMMA TILLGÅNGAR		93 604 618	94 914 951

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		66 480 000	66 480 000
Yttre reparationsfond		750 000	600 000
		67 230 000	67 080 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 853 966	-3 874 040
Årets resultat		-931 949	-829 926
		-5 785 915	-4 703 966
Summa eget kapital		61 444 085	62 376 034
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 866 500	16 500 000
		14 866 500	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 846 500	15 559 500
Leverantörsskulder		81 541	66 404
Övriga kortfristiga skulder		10 272	9 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	355 720	403 042
		17 294 033	16 038 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 604 618	94 914 951

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 472	11 401
Årerföring gjorda avskrivningar	1 097 153	1 097 226
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 435 625	1 108 627
Erlagd ränta	-1 270 603	-841 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 204	267 300
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	20 917	-4 931
Leverantörsskulder- förändring	15 137	-64 798
Kortfristiga skulder - förändring	-47 021	155 562
Kassaflöde från rörelseresultat	-10 967	85 833
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-346 500	-346 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-346 500	-346 500
Årets kassaflöde	-192 263	6 633
Likvida medel vid årets början	740 482	733 849
Likvida medel vid årets slut	548 219	740 482

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
El	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. Anspråktagande 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 108 328	1 734 108
Pant- och överlåtelseavgifter	3 413	4 159
Intäkter internet	116 208	125 892
Utdebiterad elkostnad	184 924	187 676
Utdebiterad värmekostnad	219 456	219 456
Övriga intäkter	431	487
Summa	2 632 760	2 271 778
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-122 895	-165 175
Material	-19 811	0
Summa	-142 706	-165 175
 <u>Reparationer</u>		
Vattenskador	-10 651	0
Reparation installationer	-45 642	-25 708
Reparation tomt	-2 529	-9 175
Summa	-58 822	-34 883
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-205 803	-244 125
Värme	-268 583	-237 547
Vatten o avlopp	-132 776	-92 756
Sophämtning	-95 954	-93 021
Kabel tv, bredband	-119 334	-130 956
Summa	-822 450	-798 405
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-91 520	-82 001
Summa	-91 520	-82 001
Summa driftkostnader	-1 115 498	-1 080 464

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-51 688	-48 676
Förvaltningsarvode utanför avtal	-5 244	-10 158
Revisionskostnader	-17 900	-17 900
Övriga administrationskostnader	-6 805	-5 953
Summa	-81 637	-82 687

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 094 826	-1 094 826
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 327	-2 400
Summa	-1 097 153	-1 097 226

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	99 530 361	99 530 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 530 361	99 530 361
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 474 130	-4 379 304
Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 826	-1 094 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 568 956	-5 474 130
Utgående redovisat värde	92 961 405	94 056 231
Mark	27 264 320	27 264 320
Utgående bokfört värde	92 961 405	94 056 231
Taxeringsvärden		
Byggnader	46 000 000	46 000 000
Mark	5 000 000	5 000 000
Summa	51 000 000	51 000 000

Not 6 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärde	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 673	-7 273
Årets avskrivningar enligt plan	-2 327	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 000	-9 673
Utgående bokfört värde	0	2 327

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	85 636	83 571
Övriga förutbetalda kostnader	8 946	32 233
Summa	94 582	115 804

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 3m/r	2,93%	2026-12-01	5 610 000	5 857 500
Stadshypotek	3,04%	2026-10-30	9 603 000	9 702 000
Stadshypotek	4,93%	2025-10-30	16 500 000	16 500 000
Summa låneskuld			31 713 000	32 059 500
Nästa års beräknade amortering			346 500	346 500
Lån som ska omsättas nästa år			16 500 000	15 213 000
Summa kortfristig del av lån			16 846 500	15 559 500
Summa långfristig del av lån			14 866 500	16 500 000

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	208 209	196 640
Upplupen ränta	131 511	176 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	29 700
Summa	355 720	402 542

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Östersund / 2025

Mattias Dahlin
Ordförande

Dennis Görhagen

Fredrik Engström

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda 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**
Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **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. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. 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 %.



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 13:04

SENT BY OWNER:
Michael Adamsson • 27.03.2025 15:04

DOCUMENT ID:
rknki0Ma1x

ENVELOPE ID:
Hyb91jCGTJx-rknki0Ma1x

DOCUMENT NAME:
Org 2024 ÅrsredovisningBrf Odensala Ängar 3.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS DAHLIN	Signed	01.04.2025 16:25	Email	IP: 217.198.146.214
	Authenticated	01.04.2025 16:22	High	Swedish BankID (SSN:)
2. PER DENNIS GÖRHAGEN	Signed	02.04.2025 13:25	Email	IP: 193.181.64.129
	Authenticated	02.04.2025 13:23	High	Swedish BankID (SSN:)
3. Jens Fredrik Engström	Signed	08.04.2025 17:36	Email	IP: 90.231.111.56
	Authenticated	08.04.2025 17:36	High	Swedish BankID (SSN: -)
4. Lars Martin Urban Lidén	Signed	14.04.2025 13:04	Email	IP: 83.68.250.34
	Authenticated	14.04.2025 13:00	High	Swedish BankID (SSN:)

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



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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 den 14 april 2025

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>

2025-04-14 11:05:32 UTC+00:00

Revisor

Lars Martin Urban Lidén



SE BankID - aab526ab-3a1c-4f7e-befc-ce76c3c75c4f