

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Odensgården





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odensgården med säte i Uppsala org.nr. 717600-1738 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 69:2	1939-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 995
Totalt 47 objekt		1 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 16 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- NOX AB - Lokalvård
- Anticimex AB - Försäkring skadedjur
- Kone AB - Hisservice
- Vattenfall AB - Elavtal, el och nät
- Vattenfall AB - Fjärrvärme
- Uppsala Vatten och Avfall - Sophämtning
- Tele 2 AB - Kabel-TV, grundutbud
- Trygg Hansa - Fastighetsförsäkringar

Allmän administration sköts av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stig Luttinger	Ordförande	2021-10-12
Britt Luttinger	Ledamot	2019-06-13
Leif Gunnar Näs	Ledamot	2023-07-06
Madeleine Thell	Ledamot	2022-06-14
Anders Wall	Ledamot	2021-07-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Luttinger, Britt Luttinger, Leif Gunnar Näs, Madeleine Thell och Anders Wall.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Luttinger och Britt Luttinger.

Revisorer har varit: Niklas Feiff, Feiff Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Carita Danared (sammankallande) och Christina Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -62 058 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 469 226 kr. För att klara av att finansiera sina framtida åtaganden har föreningen beslutat att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån om 500 000 kr, se villkor och löptid i not 15.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 616 960 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 154 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 64 375 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Händelser under året

- Den grundundersökning som startade/genomfördes under 2022 (och omnämns i bokslutet för 2022) har slutgiltigt avslutats under våren 2023 med diverse mätningar såsom loggning av grundvatten samt en precisionsavvägning av

kontrolldubbar. Resultatet visar att grundläggningen fyller sin funktion och att inga sättningsskador finns. Mätning av kontrolldubbar kommer att ske varje år framöver för att undvika sättningsskador.

- Avloppsledningarna har i samband med grundundersökningen filmats för att se om läckage föreligger, vilket skulle kunna innebära att bakterier kommer ut i grunden och angriper den stockkonstruktion som huset vilar på. Inga läckage konstaterades.
- Under våren 2023 har ett antal påpekanden/brister efter genomförd OVK hösten 2022 åtgärdats och ventilationen i byggnaden är nu godkänd i enlighet med gällande regler (PBF kap 5, BFS 2011:16 (OVK) och BFS 2012:7 (OVKAR). Nästa OVK ska genomföras senast 2028-12-06.
- Ledbelysning med närvarosensor samt grundljus har installerats i trapphusen samt soprum och cykelrum på gården.
- Under november/december har radonmätning utförts i en lägenhet som vid tidigare undersökning hade för höga radonvärden.
- Försäkring hos Anticimex mot ohyra har uppsagts då försäkring mot sådan redan ingår i fastighetsförsäkringen.
- Underhållsplanen har omarbetats för att bättre tillgodose fastighetens underhåll i tiden samt kostnader för underhållet.
- Garantibesiktning av balkonger har genomförts under 2023 efter den balkongrenovering som gjordes för 5 år sedan. Smärre påpekanden har genomförts efter besiktningen av balkongentreprenören.
- Under hösten ingicks också avtal med ett måleriföretag om målning av fönster på utsidan samt stuprör och takfot. Arbetena ska genomföras under våren 2024.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Installation av säkerhetsdörrar
2018	Balkongrenovering
2020	Radonmätning
2020	Energieffektiviseringsåtgärder
2020	Renovering av entrédörrar
2020	Stamspolning
2021	Sättningskontroll
2022	Grundundersökning och loggning grundvattennivåer. Resultatet visade inga sättningar och inga åtgärder krävs.
2022	OVK
2023	Ny cirkulationspump
2023	Installation av LED-armaturer
2023	Nytt passersystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fönster, stuprör och takfot.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 13 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	55	162	172	150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 562	3 384	3 499	3 614	3 416
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	235	229	238	215	216
Årsavgifter, kr/kvm	824	751	737	732	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	845	738	765	754	730
Nettoomsättning, tkr	1 686	1 561	1 525	1 505	1 456
Resultat efter finansiella poster, tkr	-61	-239	-26	-106	3
Soliditet, %	28	29	30	30	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	804 300	0	0	804 300
Underhållsfond, kr	1 531 960	0	85 000	1 616 960
S:a bundet eget kapital, kr	2 336 260	0	85 000	2 421 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	855 422	-239 098	-85 000	531 324
Årets resultat, kr	-239 098	239 098	-62 058	-62 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	616 324	0	-147 058	469 266
S:a eget kapital, kr	2 952 584	0	-62 058	2 890 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	531 324
Årets resultat, kr	-62 058
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	469 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 375
Balanseras i ny räkning, kr	379 641

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 686 202	1 561 401
Övriga rörelseintäkter	3	10 083	0
Summa rörelseintäkter		1 696 285	1 561 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 066 113	-1 111 471
Periodiskt underhåll	5	-64 375	0
Övriga externa kostnader	6	-59 616	-217 626
Personalkostnader och arvoden	7	-66 403	-56 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-355 492	-348 522
Summa rörelsekostnader		-1 611 999	-1 734 045
Rörelseresultat		84 286	-172 644
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		859	483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 203	-66 937
Summa finansiella poster		-146 344	-66 454
Resultat efter finansiella poster		-62 058	-239 098
Resultat före skatt		-62 058	-239 098
Årets resultat		-62 058	-239 098

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 208 834	9 422 109
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 174	30 348
Summa materiella anläggningstillgångar		9 224 008	9 452 457
Summa anläggningstillgångar		9 224 008	9 452 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 101 995	539 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 802	76 538
Summa kortfristiga fordringar		1 168 797	616 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	3 282	4 794
Summa kassa och bank		3 282	4 794
Summa omsättningstillgångar		1 172 079	621 305
SUMMA TILLGÅNGAR		10 396 087	10 073 762

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		804 300	804 300
Fond för yttre underhåll		1 616 960	1 531 960
Summa bundet eget kapital		2 421 260	2 336 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		531 324	855 422
Årets resultat		-62 058	-239 098
Summa fritt eget kapital		469 266	616 324
Summa eget kapital		2 890 526	2 952 584
 <i>Långfristiga skulder</i>	 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 957 057	3 957 057
Summa långfristiga skulder		3 957 057	3 957 057
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 150 000	2 795 000
Leverantörsskulder		87 706	95 616
Hyses- och avgiftsskulder		3 543	4 856
Skatteskulder		6 423	7 386
Övriga skulder	16	1 561	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	299 271	261 263
Summa kortfristiga skulder		3 548 504	3 164 121
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 10 396 087	 10 073 762

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-62 058	-239 098
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	-10 083	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 492	348 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	283 351	109 424
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	13 888	-7 634
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	30 696	31 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 935	133 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-127 043	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 043	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	355 000	-229 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	355 000	-229 252
Årets kassaflöde	555 892	-95 797
Likvida medel vid årets början	542 682	638 479
Likvida medel vid årets slut	1 098 574	542 682

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens handkassa och avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 005 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	1 619 076	1 499 220
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	24 624	24 624
Överlåtelseavgift	6 565	7 248
Pantförskrivningsavgift	525	4 816
Avgift vid andrahandsuthyrning	35 412	25 493
Summa nettoomsättning	1 686 202	1 561 401

*I avgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	10 083	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 083	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	103 511	108 117
Serviceavtal	29 657	32 150
Entreprenadstäd	42 250	53 390
Besiktningsskostnader	4 598	23 064
Snörenhållning	8 070	4 206
Förbrukningsmaterial	355	1 362
Reparationer	28 368	119 682
Elavgifter	50 107	75 077
Uppvärmning	297 507	275 121
Vatten och avlopp	122 143	107 610
Sophämtning	75 793	74 322
Fastighetsförsäkringar	36 067	34 191
Kabel-TV, bredband m.m	71 113	64 478
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 683	71 393
Administrativ förvaltning enligt avtal	59 954	55 491
Övriga externa tjänster, drift*	61 137	9 136
Studie- och fritidsverksamhet	0	1 081
Övriga driftskostnader	800	1 600
Summa driftkostnader	1 066 113	1 111 471

* 2023: 27 tkr avser korrigering av uppbokade arvoden i bokslutet 2022. Detta är endast en bokföringsteknisk omföring och inga likvida medel har använts.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll mark*	23 125	0
Planerat underhåll ventilation	31 250	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	10 000	0
Summa underhållskostnader	64 375	0
*Avser årlig sättningskontroll		

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	948	0
Kontorsmaterial och liknande	1 520	885
Telefon och porto	9 034	6 755
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 537
Konsultarvoden*	26 577	191 574
Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 875
Summa övriga externa kostnader	59 616	217 626
* Avser kontroll av grund.		

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 903	8 126
Summa personalkostnader och arvoden	66 403	56 426

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	340 318	333 348
Avskrivning maskiner och inventarier	15 174	15 174
Summa av- och nedskrivningar	355 492	348 522

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	738	479
Ränteintäkter från skattekonto	121	4
Räntekostnader	-147 203	-66 937
Summa finansiella poster	-146 344	-66 454

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 387 622	15 387 622
Årets anskaffning	127 043	0
Ingående avskrivning på byggnader	-6 240 513	-5 907 165
Årets avskrivningar, byggnader	-340 318	-333 348
Bokförda värden byggnader	8 933 834	9 147 109
Mark	275 000	275 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	9 208 834	9 422 109
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	229 898	229 898
Ingående avskrivningar på inventarier	-199 550	-184 376
Årets avskrivning på inventarier	-15 174	-15 174
Utgående redovisat värde	15 174	30 348

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 095 291	537 888
Skattekonto	6 704	2 785
Löneförskott	0	-700
Summa övriga fordringar	1 101 995	539 973

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Premie	2 018	1 940
Kostnader för vatten och avlopp	0	9 745
Sophämningskostnader	0	4 915
Försäkringspremier	39 669	36 067
Kabel-TV avgifter m.m.	18 682	17 767
Förvaltningsavtal	6 433	6 104
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	66 802	76 538

Not 14 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	3 282	4 794
Summa kassa och bank	3 282	4 794

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 107 057	6 752 057
Summa långfristiga skulder	7 107 057	6 752 057
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 641 300	7 641 300
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 641 300	7 641 300

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

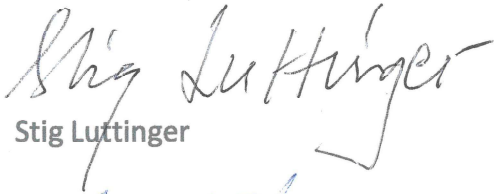
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,66	2026-01-30	2 295 000
Stadshypotek AB	0,93	2024-01-30	2 295 000
Stadshypotek AB	0,95	2025-01-30	1 662 057
Stadshypotek AB	4,80	2024-03-01	500 000
Stadshypotek AB	4,90	2024-03-07	355 000
Summa			7 017 057
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-145 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-3 005 000</u>
Totalt			3 957 057
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			6 744 557

Not 16 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	1 561	0
Summa övriga skulder	1 561	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	52 500	25 300
Arbetsgivaravgifter	10 840	7 949
Underhållsutgifter	0	18 750
Kostnader för förvaltningsavtal	3 250	3 250
Arvode revision	20 000	13 687
Elavgifter	4 827	10 981
Uppvärmningskostnader	46 994	43 588
Förutbetalda hyror och avgifter	137 649	126 890
Upplupna räntekostnader	23 211	10 868
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	299 271	261 263

Uppsala 2024-04-05
Stig Luttinger
Britt Luttinger
Anders Wall
Madeleine Thell
Lef Gunnar NäsMin revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05.
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odensgården
Org.nr 717600-1738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odensgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 Brf Odensgården för räkenskapsåret 2023 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.

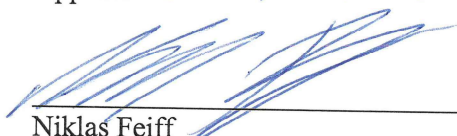
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Uppsala

2024-04-05


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor