



Bostadsrättsföreningen Odense

A photograph of a purple and white flower in a grassy field. The flower is in the foreground, slightly to the right of the center. The background is a blurred green field with some trees and a building in the distance. The lighting is bright, suggesting a sunny day.

Årsredovisning 2022

Brf Odense
Jyllandsgatan 79, 164 47 Kista
Organisationsnummer 716421-6645
www.brfodense.com info@brfodense.com

Styrelsen för BRF Odense 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Medlemmarna finansierar fastighetens underhåll och andra kostnader via årsavgifterna. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Årligen uppdaterar styrelsen en underhållsplan för trettio år framåt som är den långsiktiga grunden för det årliga budgetarbetet. Framtida underhåll kan medföra att nya lån behövs men inget sådant underhåll är planerat de närmaste åren. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Större underhåll är inte planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgiften har höjts med 10 procent från 1 juli 2022.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens dåvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Erika Calderon Diaz	Ordförande
Malin Bergh	Vice ordförande
Lolita Blomqvist	Kassör
Lina El Masri	Ledamot
Rumeysa Göcmenoglu	Ledamot
Mohammad Tahir Hussein	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant
Joakim Nordblom	Suppleant

Styrelsen har samlats till 12 protokollförda sammanträden. Delar av styrelsen har därutöver haft ett antal arbetsmöten för specifika frågor.

Revisorer

Niclas Adersten, Conseil revision	Revisor
Gabriel Ortiz Johansson	Revisor suppleant

Valberedning

Kajs Atallah
Ulf Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Ingen extrastämma hölls.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan för trettio år framåt som uppdateras årligen.

Planerat underhåll

- Föryngring av värme- och tappvattenledningar: 2020 - 2030, stegvis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

- Teknisk och ekonomisk förvaltning: Storholmen förvaltning
- Snöröjning: Björns entreprenad
- Garageportar: Hörmanns för service och Kiwa Inspecta för besiktning
- Lås: Byggbeslag

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Odense 1, Stockholms kommun. Förvärv 2009-07-02.
Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus. Värdeåret är 1979.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m², varav 6 951 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning: 10 st. 3 rok, 25 st. 4 rok, 23 st. 5 st. rok samt 5 st. 6 rok.
Gemensam tvättstuga och föreningslokal finns.

Föreningens ekonomi

Med beslut om höjning av årsavgiften med 10 procent per 1 juli har föreningen en god likviditet och ekonomi. Samtidigt bestämdes att inte genomföra den höjning av avgiften om 1 % för 2023 som beslutades 2018.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen som utgör basen för den ekonomiska planeringen. Föreningen har som mål att ha två års medlemsavgifter i likvida medel. De tillgängliga medlen täcker planerade underhållsarbeten, inga nya lån är planerade.

För föreningens hyresrätter justeras hyran med samma procentsats som genomsnittet föregående år i SCB:s statistik, för 2022 blev det en höjning med 1,4 % och för 2023 blir det en höjning med 1,7 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som alla känner till har det varit ett tufft år med många ekonomiska utmaningar för oss alla, och därmed även föreningens ekonomi. Vi har sett över vårt elavtal och försökt hålla gemensamma kostnader nere. Alla medlemmar gör en stor insats varje dag, vi måste hjälpas åt. Styrelsen anser att det är viktigt att alla engagerar sig då vi alla delar på gemensamma kostnader i föreningen som täcks av bland annat månadsavgiften.

För att undvika fler självrisker och i förlängningen också högre försäkringspremier har styrelsen initierat ett besiktningssupplett av orenoverade badrum, detta kommer att genomföras 2023.

Byten av takfläktar fortsätter, under 2022 byttes de i ytterligare 6 lägenheter och därmed är 36 av 63 byten utförda. För kostnadseffektiva byten har föreningen upphandlat så att när en fläkt slutar fungera eller börjar låta illa, byts alla fläktar i den huskroppen.

I övrigt har stamspolning skett i alla lägenheter, en garagedörr har säkrats för utrymning vid brand/elavbrott och den övre garagedörren har reparerats.

Av de 10 laddplatser för elbilar som togs i bruk i början av 2021 används 7 i slutet av 2022.

Efter en omfattande felsökning på grund av en vattenläcka i värmesystemet bestämde styrelsen att det behövdes installera nya avstängningsventiler i rörledningar. Felsökning pågår än och kommer att sträcka sig under 2023.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	8 063 911	8 646 563
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 802 050	4 445 242
Finansiella intäkter	51 121	22 955
Ökning av kortfristiga skulder	143 725	13 844
Minskning av kortfristiga fordringar	26 894	30 606
	4 981 426	4 512 648
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 507 145	4 494 488
Finansiella kostnader	397 702	329 261
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	131 550
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	80 000	80 000
Badrumsfond	0	60 000
	4 984 847	5 095 299
Likvida medel vid årets slut	8 102 854	8 063 910
Årets förändring av likvida medel	38 943	-582 652

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 802	4 424	4 274	4 185	4 128
Resultat efter finansiella poster	-2 601	-2 897	-1 130	-1 247	-1 196
Soliditet (%)	66,1	66,8	67,5	68,0	68,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	561	529	524	523	517
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 148	1 132	1 106	843	820
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 012	5 024	5 037	5 146	5 158
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	30	22	17	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	139	156	154	135	158
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	46	42	43	34	37
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	51	47	52	60	40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 6 533 kvm bostadsrättsyta och 418 kvm hyresrättsyta, 6 951 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 275 700	5 594 330	767 703	-19 004 063	-2 896 745	68 736 925
Avsättning till yttre underhållsfond			157 752	-157 752		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 896 745	2 896 745	0
Årets resultat					-2 601 639	-2 601 639
Belopp vid årets utgång	84 275 700	5 594 330	925 455	-22 058 560	-2 601 639	66 135 286

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-22 058 561
Årets resultat	-2 601 639
	-24 660 200

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	52 584
I ny räkning överföres	-24 712 784
	-24 660 200

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 749 454	4 424 490
Övriga rörelseintäkter	3	52 596	20 752
Summa rörelseintäkter		4 802 050	4 445 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 966 280	-4 114 560
Övriga externa kostnader	5	-419 035	-260 226
Personalkostnader	6	-121 830	-119 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 549 963	-2 541 193
Summa rörelsekostnader		-7 057 108	-7 035 681
Rörelseresultat		-2 255 058	-2 590 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 121	22 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 702	-329 261
Summa finansiella poster		-346 581	-306 306
Resultat efter finansiella poster		-2 601 639	-2 896 745
Resultat före skatt		-2 601 639	-2 896 745
Årets resultat		-2 601 639	-2 896 745

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	91 991 610	94 541 573
Summa materiella anläggningstillgångar		91 991 610	94 541 573
Summa anläggningstillgångar		91 991 610	94 541 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4	7 323
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel		4 739	40 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 187	223 580
Summa kortfristiga fordringar		244 930	271 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 102 854	8 063 910
Summa kassa och bank		8 102 854	8 063 910
Summa omsättningstillgångar		8 347 784	8 335 734
SUMMA TILLGÅNGAR		100 339 394	102 877 307

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll		925 455	767 703
Summa bundet eget kapital		90 795 485	90 637 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 058 561	-19 004 063
Årets resultat		-2 601 639	-2 896 745
Summa fritt eget kapital		-24 660 200	-21 900 808
Summa eget kapital		66 135 285	68 736 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 371 998	32 823 996
Summa långfristiga skulder		16 371 998	32 823 996
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 371 998	0
Leverantörsskulder		268 143	197 910
Skatteskulder		52 809	40 758
Övriga skulder		490 158	578 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	649 003	498 743
Summa kortfristiga skulder		17 832 111	1 316 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 339 394	102 877 307

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprätts för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Poster i ingående balansräkningarna, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år. Det betyder att avskrivningens kostnadspåverkan på resultatet är större år 2021 än år 2020.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar om inget annat anges nedan.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Utöver komponenterna ovan tillkommer även tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner	10 år
Laddstationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 662 034	3 453 336
Hyror bostäder	479 868	473 244
Hyror lokaler	504	504
Hyror parkering moms	50 927	11 894
Hyror garage och parkering	440 606	372 585
Bredband	110 856	110 558
Laddstationer	3 000	6 000
Serviceavgifter	2 160	3 160
Överlåtelse- och pantsättning	1 449	7 607
Öresutjämning	0	-1
Uteblivna hyror garage och parkering	-1 950	-14 398
	4 749 454	4 424 489

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar	4 678	0
Övriga intäkter	47 918	20 752
	52 596	20 752

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	87 661	96 226
Snöröjning och sandning	94 162	108 501
Bevakning	8 461	8 865
Trädgårdsskötsel	0	35 750
Serviceavtal	17 670	8 875
Förbrukningsmateriel	1 222	26 088
Projektarvoden	0	50 175
Reparationer	224 559	361 420
Underhåll	524 194	412 611
El	214 429	156 123
Värme	965 387	1 085 160
Vatten	319 261	293 889
Sophämtning och renhållning	101 554	80 684
Försäkring	125 529	147 778
Tomträttsavgäld	551 800	514 000
Kabel-TV	193 744	129 964
Bredband	-24 750	29 117
Fastighetsavgift	559 062	537 012
Övriga driftkostnader	2 334	32 321
	3 966 279	4 114 559

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Tele- och datakommunikation	3 223	7 818
Inkassoavgifter	2 179	1 853
Revisionsarvode extern revisor	35 625	35 469
Föreningskostnader	750	1 500
Förvaltningsarvode ekonomi	70 232	62 027
Förvaltningsarvode teknik	14 233	13 713
Förvaltningsarvoden beställningar	186 992	50 290
Administration	33 824	43 305
Konsultarvode	51 966	4 631
Föreningsavgifter	6 430	6 370
Bankkostnader	7 303	7 383
Övriga externa kostnader	6 279	25 867
	419 036	260 226

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	96 898	95 200
Sociala kostnader	24 932	24 502
	121 830	119 702

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 324 595	110 193 045
Inköp	0	131 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 324 595	110 324 595
Ingående avskrivningar	-15 783 023	-13 241 830
Årets avskrivningar	-2 549 963	-2 541 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 332 986	-15 783 023
Utgående redovisat värde	91 991 609	94 541 572
Taxeringsvärden byggnader	70 991 000	61 175 000
Taxeringsvärden mark	75 600 000	63 060 000
	146 591 000	124 235 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2023-11-28	7 877 074	7 897 074
SEB	2024-11-28	7 877 074	7 897 074
SEB	2023-11-28	8 494 924	8 514 924
SEB	2024-11-28	8 494 924	8 514 924
		32 743 996	32 823 996
Kortfristig del av långfristig skuld		80 000	80 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 343 996 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	23 881	9 227
Avgifter och hyror	425 670	265 399
Övriga interimsskulder	199 451	224 118
	649 002	498 744

Stockholm 2023-

Erika Calderon Diaz
Ordförande

Malin Bergh
Ledamot

Lolita Blomqvist
Ledamot

Lina El Masri
Ledamot

Rumeysa Göcmenoglu
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOLITA BLOMQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-04-12 07:01:39 UTC



MALIN BERGH

Styrelseledamot

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-12 17:30:32 UTC



Lina El Masri

Styrelseledamot

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-04-13 09:40:01 UTC



ERIKA CALDERON DIAZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-04-13 20:29:20 UTC



AYSEGÜL GÖCMENOGLU

Styrelseledamot

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-04-14 07:57:20 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19XXXXXXXXxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-14 10:58:04 UTC



Penneo dokumentnyckel: E77JE-BEYUP-YZYOF-VFFK5-IKM5L-T1MZY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense
Org.nr. 716421-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 upphöra med verksamheten.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-14 10:58:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Bostadsrättsföreningen Odense

Brf Odense
Jyllandsgatan 79, 164 47 Kista
Organisationsnummer 716421-6645
www.brfodense.com info@brfodense.com