



**2023**  
ÅRSREDOVISNING  
BRF ODENSE

BRF Odense  
Org.nr 716421-6645

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 femtio 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 2024 och 2074.
- Större underhåll är inte planerade under år 2024.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgiften har höjts med 15 procent från 1 oktober 2023.

### 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 daterade 2020-05-19 registrerades 2022-08-16 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
Turgay Yüksesdag	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

#### Valberedning

Bernhard Willems

Joakim Nordblom

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Ingen extrastämma hölls.

#### Teknisk status

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

#### Planerat underhåll

- Förnyring 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

- Laddning och betaltjänst för laddstolpar: Eways.

#### 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 m<sup>2</sup>, varav 6 951 m<sup>2</sup> 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 15 procent per 1 oktober har föreningen en god likviditet och ekonomi. Styrelsen fortsätter följa ränteläget under 2024 och en eventuell höjning kan komma att ske.

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 2023 blev det en höjning med 1,7 % från 1 januari 2023.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Som alla känner till har även år 2023 varit ett tufft år med många ekonomiska utmaningar för oss alla, och därmed även föreningens ekonomi. Styrelsen har varit mån med att se över hur vi bäst kan hålla en god ekonomi och försökt hålla gemensamma kostnader nere. Endast nödvändiga arbeten har prioriteras såsom reparation och fjäderbyte för nedre yttre garageporten, reparation av stora tvättmaskinen samt tvätt av sopsäckar och behållare. Alla medlemmar gör en stor insats varje dag, vi måste fortsätta 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.

På grund av de höjda kostnaderna under 2023 bestämde styrelsen att inte genomföra besiktning av orenoverade badrum. Varje medlem bör se över skicket i sitt badrum och planera renovering för att undvika onödiga kostnader för föreningen.

Byten av takfläktar fortsätter vid behov, inga byten är gjorda under 2023. För kostnadseffektiva byten har föreningen upphandlat så att när en fläkt slutar fungera eller börjar låta illa, byts alla fläktar i den huskroppen.

Av de 10 laddplatser för elbilar som togs i bruk i början av 2021 används 7 i slutet av 2023.

Fortum Charge & Drive har sagt upp avtalet från och med 13 december 2023 då de inte längre erbjuder destinationstjänster. Styrelsen har därmed tecknat ett nytt avtal med Eways.

Efter en omfattande felsökning på grund av en eventuell vattenläcka i värmesystemet under 2022 bestämde styrelsen att det behövdes installera nya avstängningsventiler i kryppgrundens rörledning. Arbetet blev klart 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 980	4 802	4 424	4 274	4 185
Resultat efter finansiella poster	-2 172	-2 601	-2 897	-1 130	-1 247
Soliditet (%)	65,0	66,1	66,8	67,5	68,0
Årsavgift/kvm borättsyta (kr)	609,0	561,0	529,0	524,0	523,0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	875,0	1 148,0	1 132,0	1 106,0	843,0
Skuldsättning/m <sup>2</sup> borättsyta (kr)	5 000,0	5 012,0	5 024,0	5 037,0	5 146,0
Skuldsättning /m <sup>2</sup> totalyta (kr)	4 699,0	4 711,0	4 722,0	4 734,0	4 745,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Räntekänslighet (%)	8,0	9,0	10,0	10,0	10,0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	34,0	31,0	22,0	17,0	20,0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	146,0	139,0	156,0	154,0	135,0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	57,0	46,0	42,0	43,0	34,0
Energikostnad/ m <sup>2</sup> totalyta	237,0	216,0	220,0	214,0	189,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	130,0	57,0	47,0	52,0	60,0
Sparande/m <sup>2</sup> (kr)	54,0	68,0	8,0	54,0	30,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	76,0	78,0	77,0	75,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

#### Upplysning om redovisad förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning, kommande försäljning av hyresrätt samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

#### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplättelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 275 700	5 594 330	925 455	-22 058 560	-2 601 639	66 135 286
Avsättning till yttre underhållsfond			52 584	-52 584		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 601 639	2 601 639	0
Årets resultat					-2 171 577	-2 171 577
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 275 700</b>	<b>5 594 330</b>	<b>978 039</b>	<b>-24 712 783</b>	<b>-2 171 577</b>	<b>63 963 709</b>

**Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-24 712 783
Årets resultat	-2 171 577
	<b>-26 884 360</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll 52 584

I ny räkning överföres -26 936 944

**-26 884 360**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 980 129	4 749 454
Övriga rörelseintäkter	3	119 248	52 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 099 377</b>	<b>4 802 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 555 869	-3 966 280
Övriga externa kostnader	5	-361 291	-419 035
Personalkostnader	6	-131 883	-121 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 549 961	-2 549 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 599 004</b>	<b>-7 057 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 499 627</b>	<b>-2 255 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196 882	51 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 832	-397 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 950</b>	<b>-346 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 171 577</b>	<b>-2 601 639</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 171 577</b>	<b>-2 601 639</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 171 577</b>	<b>-2 601 639</b>



BRF Odense  
Org.nr 716421-6645

7 (15)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	89 441 649	91 991 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 441 649</b>	<b>91 991 610</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 441 649</b>	<b>91 991 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 966	4
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel		6 945	4 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 456	240 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 367</b>	<b>244 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 404 139	8 102 854
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 404 139</b>	<b>8 102 854</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 672 506</b>	<b>8 347 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 114 155</b>	<b>100 339 394</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll		978 039	925 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 848 069</b>	<b>90 795 485</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-24 712 783	-22 058 561
Årets resultat		-2 171 577	-2 601 639
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 884 360</b>	<b>-24 660 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 963 709</b>	<b>66 135 285</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	16 371 998
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>16 371 998</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	32 663 996	16 371 998
Leverantörsskulder		208 535	268 143
Skatteskulder		74 999	52 809
Övriga skulder		509 343	490 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	693 573	649 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 150 446</b>	<b>17 832 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 114 155</b>	<b>100 339 394</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 171 577	-2 601 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 549 961	2 549 963
Betald skatt	-563 197	26 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-184 813</b>	<b>-25 493</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-14 962	7 319
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 169	-16 607
Förändring av leverantörsskulder	-59 608	70 233
Förändring av kortfristiga skulder	648 837	83 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>381 285</b>	<b>118 943</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>301 285</b>	<b>38 943</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	8 102 854	8 063 910
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 404 139</b>	<b>8 102 853</b>

## 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 upprättats 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.

#### Energikostnad /m<sup>2</sup> totalyta

Föreningens totala kostnad för värme, el och vatten beräknad på föreningens totala yta.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

#### Genomsnittlig skuldränta

Beräknad genom att dividera föreningens räntekostnader med föreningens räntebärande skulder. Visar kostnaden för föreningen som lånegivare kräver att låna ut kapital till föreningen.

#### Sparande/ kvm

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att beräkna nyckeltalen delar man justerade resultatet dividerad med totalytan.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 980 229	3 662 034
Hyror bostäder	365 668	479 868
Hyror lokaler	0	504
Hyror parkering moms	10 523	50 927
Hyror garage och parkering	515 610	440 606
Bredband	109 962	110 856
Laddstationer	3 000	3 000
Serviceavgifter	1 035	2 160
Överlåtelse- och pantsättning	5 252	1 449
Uteblivna hyror garage och parkering	-11 151	-1 950
	<b>4 980 128</b>	<b>4 749 454</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	0	4 678
Övriga intäkter	29 659	47 918
Elstöd	40 459	0
Elförsäljning	49 130	0
	<b>119 248</b>	<b>52 596</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	100 232	87 661
Snöröjning och sandning	94 162	94 162
Bevakning	10 887	8 461
Serviceavtal	16 091	17 670
Förbrukningsmateriel	5 765	1 222
Reparationer	54 939	224 559
Underhåll	0	524 194
El	237 389	214 429
Värme	1 018 119	965 387
Vatten	393 025	319 261
Sophämtning och renhållning	124 130	101 554
Försäkring	141 185	125 529
Tomträttsavgäld	589 600	551 800
Kabel-TV	181 264	193 744
Bredband	0	-24 750
Fastighetsavgift	585 081	559 062
Övriga driftkostnader	4 000	2 334
	<b>3 555 869</b>	<b>3 966 279</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	11 033	3 223
Inkassoavgifter	3 817	2 179
Revisionsarvode extern revisor	35 625	35 625
Föreningskostnader	43 015	750
Förvaltningsarvode ekonomi	80 434	70 232
Förvaltningsarvode teknik	16 300	14 233
Förvaltningsarvoden beställningar	62 737	186 992
Administration	45 865	33 824
Konsultarvode	41 503	51 966
Föreningsavgifter	6 530	6 430
Bankkostnader	8 118	7 303
Övriga externa kostnader	6 314	6 279
	<b>361 291</b>	<b>419 036</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	105 000	96 898
Sociala kostnader	26 883	24 932
	<b>131 883</b>	<b>121 830</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	110 324 595	110 324 595
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 324 595</b>	<b>110 324 595</b>
Ingående avskrivningar	-18 332 986	-15 783 023
Årets avskrivningar	-2 549 961	-2 549 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 882 947</b>	<b>-18 332 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 441 648</b>	<b>91 991 609</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 991 000	70 991 000
Taxeringsvärden mark	75 600 000	75 600 000
	<b>146 591 000</b>	<b>146 591 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
SEB	4,62	2024-11-28	7 857 074	7 877 074
SEB	1,02	2024-11-28	7 857 074	7 877 074
SEB	1,02	2024-11-28	8 474 924	8 494 924
SEB	4,62	2024-11-28	8 474 924	8 494 924
			<b>32 663 996</b>	<b>32 743 996</b>
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 32 263 996 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränta	29 981	23 881
Avgifter och hyror	453 828	425 670
Övriga interimsskulder	209 764	199 451
	<b>693 573</b>	<b>649 002</b>



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Erika Calderon Diaz  
Ordförande

Malin Bergh  
Ledamot

Lolita Blomqvist  
Ledamot

Lina El Masri  
Ledamot

Rumeysa Göcmenoglu  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# 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 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 31 december 2023 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 revisionssed 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 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. 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor