



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Odlå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå i Sjödalén med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Takstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försikring ASA, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3952
1	lokal (hyresrätt)	400
34	garageplatser	0
Totalt 125 objekt		4352

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kjell-Arne Forsberg	Ordförande	2019-12-16
Staffan Eriksson	Ledamot	2019-12-16
Christina Månson	Ledamot	2020-11-11
Johan Magnusson	Ledamot	2021-10-25
Camilla Rydström	Ledamot	2021-10-25
Elisabeth Brkan	Ledamot	2020-11-11
Stefan Norengård	Ledamot	2020-11-11
Marcus Nord Karlsson	Ledamot	2020-11-11
Adam Sandström	Ledamot	2021-10-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Eriksson, Johan Magnusson, Stefan Norengård, Elisabeth Brkan och Karl-Olof Christiansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Staffan Eriksson, Kjell-Arne Forsberg och Christina Månson, två i förening

Revisorer har varit Clas Niklasson Grant Thornton.

Valberedning har varit Hugo Norin och William Tienssu, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1 %.

En förändring av årsavgiften med +8 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-07-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Eftersom fastigheten var inflyttningsklar under 2018 har det inte funnits något behov av att genomföra åtgärder i fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Den upprättade underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2099.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 15 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	218	217	168	202	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 400	13 208	13 346	13 483	13 621
Räntekänslighet, %	19	19	19	20	0
Energikostnad, kr/kvm	169	162	133	144	0
Driftskostnad, kr/kvm	385	351	361	357	0
Årsavgifter, kr/kvm	767	759	740	735	0
Totala intäkter, kr/kvm	902	810	783	767	0
Nettoomsättning, tkr	3 559	3 526	3 408	3 469	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 839	-2 847	-3 075	-2 914	0
Soliditet, %	80	80	80	80	79

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	236 850 000	0	0	236 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	349 617	0	200 000	549 617
S:a bundet eget kapital, kr	237 199 617	0	200 000	237 399 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 328 418	-2 846 873	-200 000	-9 375 291
Årets resultat, kr	-2 846 873	2 846 873	-2 839 236	-2 839 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 175 291	0	-3 039 236	-12 214 527
S:a eget kapital, kr	228 024 326	0	-2 839 236	225 185 090

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 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	-9 375 291
Årets resultat, kr	-2 839 236
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 214 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 359 527

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 564 100	3 525 967
Summa rörelseintäkter		3 564 100	3 525 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 675 378	-1 528 205
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 095	-91 823
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-108 093	-134 697
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 790 969	-3 790 969
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 378	0
Summa rörelsekostnader		-5 676 913	-5 545 693
Rörelseresultat		-2 112 813	-2 019 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 438	1 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 861	-828 330
Summa finansiella poster		-726 423	-827 146
Årets resultat		-2 839 236	-2 846 873

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	280 866 138	284 657 107
Pågående nyanläggningar	Not 9	100 871	7 871
Summa materiella anläggningstillgångar		280 967 009	284 664 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	47 622	103 949
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 622	103 949
Summa anläggningstillgångar		281 014 631	284 768 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 988	7 768
Avräkningskonto HSB		1 424 089	1 314 181
Övriga kortfristiga fordringar		34 264	757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 563	142 379
Summa kortfristiga fordringar		1 606 905	1 465 084
Bank	Not 12	338 827	0
Summa kassa och bank		338 827	0
Summa omsättningstillgångar		1 945 731	1 465 084
Summa tillgångar		282 960 362	286 234 012

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	236 850 000	236 850 000
Fond för yttre underhåll	549 617	349 617
Summa bundet eget kapital	237 399 617	237 199 617
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 375 291	-6 328 418
Årets resultat	-2 839 236	-2 846 873
Summa fritt eget kapital	-12 214 527	-9 175 291
Summa eget kapital	225 185 090	228 024 326
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 42 210 000	42 660 000
Summa långfristiga skulder	42 210 000	42 660 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 670 000	14 820 000
Leverantörsskulder	208 514	150 497
Aktuell skatteskuld	Not 14 68 711	34 231
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 617 147	544 958
Summa kortfristiga skulder	15 565 272	15 549 686
Summa skulder	57 775 272	58 209 686
Summa eget kapital och skulder	282 960 362	286 234 012

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 839 236	-2 846 873
Avskrivningar	3 790 969	3 790 969
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	951 733	944 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 912	-100 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	165 586	130 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 085 407	974 239
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-93 000	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	56 327	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 673	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	448 734	374 240
Likvida medel vid årets början	1 314 181	939 942
Likvida medel vid årets slut	1 762 916	1 314 181

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara mellan 20 och 100 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs i årsbokslutet.

Förslag till reservering och ianspråktagande av fonden lämnas i resultatdispositionen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 028 204	2 998 294
	Hysesintäkt garage och bilplatser	327 300	326 700
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	95 040	95 040
	Intäkt andrahandsupplåtelse	76 103	75 296
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 408	29 243
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 045	1 394
		3 564 100	3 525 967
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-102 747	-92 045
	El	-266 812	-165 456
	Uppvärmning	-292 595	-376 135
	Vatten	-175 972	-162 658
	Renhållning	-144 514	-158 533
	Bevakningskostnader	-23 427	0
	TV, bredband, iptelefoni	-96 090	-94 850
	Serviceavtal	0	-4 167
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 895	-18 557
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-81 678	-66 633
	Förvaltningskostnader	-319 606	-306 906
	Försäkringar	-77 947	-22 930
	Fastighetsskatt	-34 480	-34 230
	Övriga driftskostnader	-32 616	-25 107
		-1 675 378	-1 528 205
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 875	-11 875
	Andrahandsuthyrningsavgift	-4 127	-3 575
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 685	-32 181
	Föreningsverksamhet	-2 589	-10 160
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 973	-3 469
	Förbrukningsinventarier	-8 384	-11 348
	Stämma och styrelse	-31 464	-19 215
		-100 095	-91 823
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-89 820	-99 480
	Sociala avgifter	-18 273	-35 217
		-108 093	-134 697
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-3 613 357	-3 613 357
	Markanläggningar	-177 612	-177 612
		-3 790 969	-3 790 969
Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Värdeutveckling fond SHB	-2 378	0
		-2 378	0

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	217 574 446	217 574 446			
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 015 259	74 015 259			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 440 295	4 440 295			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 030 000	296 030 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 840 057	-7 226 700			
	Årets avskrivningar byggnader	-3 613 357	-3 613 357			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-532 835	-355 224			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-177 612	-177 612			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 163 862	-11 372 893			
	Utgående bokfört värde	280 866 138	284 657 107			
	Bokförda värden byggnader	203 121 032	206 734 389			
	Bokförda värden mark	74 015 259	74 015 259			
	Bokförda värden markanläggningar	3 729 848	3 907 460			
	Fastighetsbeteckning: Takstegen 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2018	106 000 000	39 000 000	145 000 000	103 000 000
	Lokaler		2 488 000	960 000	3 448 000	3 423 000
			108 488 000	39 960 000	148 448 000	106 423 000
Not 9	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			7 871		7 871
	Årets Investering			93 000		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			100 871		7 871
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Övriga värdepappersinnehav			47 622		103 949
				47 622		103 949
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			132 563		142 379
				132 563		142 379
Not 12	Bank					
	Handelsbanken			338 827		0
				338 827		0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,82%	2024-01-10	14 220 000	150 000
SBAB		0,76%	2024-12-11	14 220 000	150 000
SBAB		1,64%	2023-01-12	14 220 000	150 000
SBAB		1,85%	2024-01-12	14 220 000	150 000
				56 880 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 210 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	53 880 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	59 280 000	59 280 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	59 280 000	59 280 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	68 711	34 231
	68 711	34 231

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	900	0
	900	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	65 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	33 000	33 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	161 072	119 085
Förutbetalda årsavgifter och hyror	358 075	327 873
	617 147	544 958

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Adam Sandström

Camilla Rydström

Christina Månson

Elisabeth Brkan

Johan Magnusson

Karl-Olof Christiansson

Kjell-Arne Forsberg

Staffan Eriksson

Stefan Norengård

Min revisionsberättelse har avgivits;

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalén

Org.nr. 769631 - 8422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalén för räkenskapsåret 2022-02-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödaléns 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.

Styrelsen 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. 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 Bostadsrättsföreningen Odla i Sjäddalen för räkenskapsåret 2022-02-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Odla i Sjäddalen 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 stadgar.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Odlas signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL-ARNE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:08:00



STAFFAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:46:16



CHRISTINA MÅNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:25:33



JOHAN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:09:04



CAMILLA RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:08:39



STEFAN NORENGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 20:12:06



ELISABETH BRKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:48:11



ADAM SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:09:29



KARL-OLOF CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 10:55:53



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:56:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Odlas signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:58:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.