

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Odin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Nicke Rydgren	Ordförande
Henrik Almskoug	Ledamot
Olle Christenson	Ledamot
Klara Jernelo	Ledamot
Erik Scherlund	Ledamot

Thomas Alm	Suppleant
Anna Hahne	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Alm, Olle Christenson, Anna Hahne, Nicke Rydgren och Erik Scherlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Claes-Göran Rapp	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Niclas Sandvall	Suppleant Extern	Grant Thornton

### Valberedning

Christina Alm  
Nils Rådström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 23	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

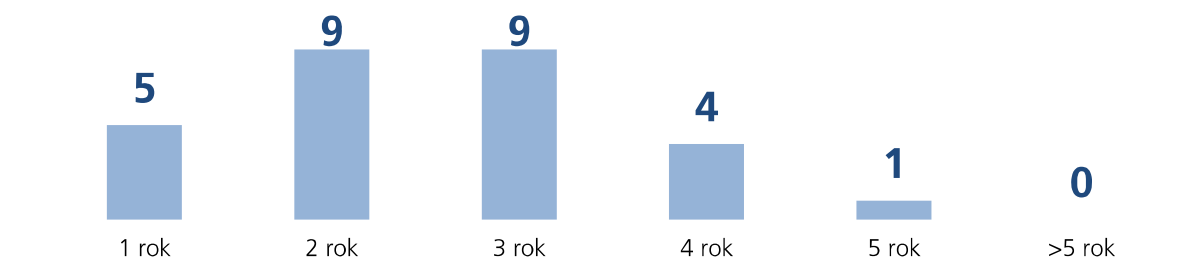
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 329 m<sup>2</sup>, varav 2 233 m<sup>2</sup> utgör boyta och 96 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	96 m <sup>2</sup>	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av expansionskärl och pump	2022	
Översyn av taksäkerhet	2021	Uppsättning av skorstensplattformar, komplettering av takbryggor vid fläktar och montering av vadersystem
Relining av avloppsrör	2021 - 2022	
Installation av fiberfastighetsnät	2017	
Byte av postfacksdörrar	2015	Säkrare luckor med 10mm öppning
Byte av torktumlare	2015	
Byte av Mangel	2014	
Byte av fönster	2013	I gat- och gårdshus utom vindar (de senare är från ombyggnaden 2010)
Takvärmearläggning	2012	Nya värmekablar och moderniserad styrning.
Ny cykelparkering i källarutrymme	2011	
Byte av styrsystem i undercentral	2011	
Nyinstallation av hiss i gathuset	2010	
Renovering av hiss i gårdshus	2010	
Ommålning av allmänna utrymmen i källare	2010	
Nytt låssystem	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Renovering av trapphusen	2010	
Omputsning bakre gårdsmur	2009	
Bygga vindslägenheter	2009 - 2010	
Ombyggnad källarförråd	2009 - 2010	
Nytt tätskikt över källaren under gården	2007	Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.
Nya balkonger	2005	
Ny tvättstuga	2005	Ny tvättstuga byggd i källaren.
Ommålning av tak	2005	
Renovering av port	2005	
Omputsning av fasad	2004	Fasadrenovering på gatsidan av gathuset.
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1983	
Nyinstallation av hiss i gårdshuset	1983	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

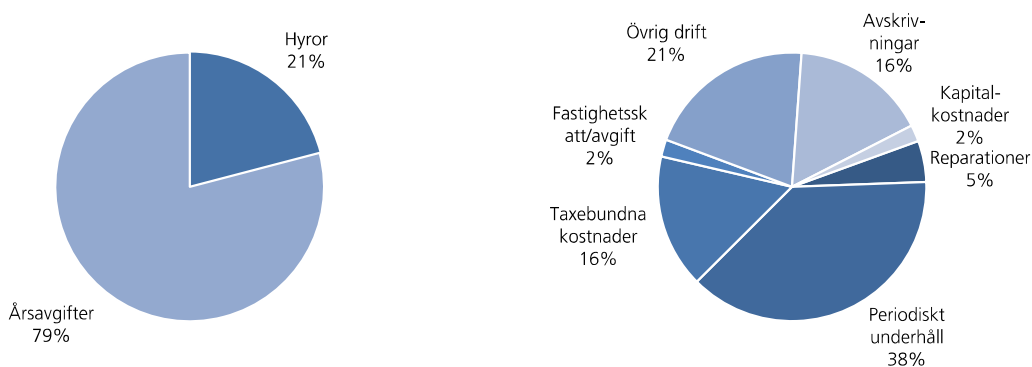
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård
Städning allmänna utrymmen	Maries Puts och Städ
Kommunikationsoperatör i fibernätverket	GlobalConnect (fd IP-Only)
TV och internet via kabel	Tele2
Hissunderhåll	Hissen AB
Hiss besiktning	HSAB
Underhåll värmekablar tak och stuprör	Dimson

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 734 488</b>	<b>549 658</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 365 954	1 404 131
Finansiella intäkter	1 751	216
Minskning kortfristiga fordringar	6 003	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	996 416
	<b>1 373 708</b>	<b>5 400 764</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 586 151	3 184 676
Finansiella kostnader	63 520	14 124
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 134
Minskning av kortfristiga skulder	959 752	0
	<b>3 609 423</b>	<b>3 215 934</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>498 773</b>	<b>2 734 488</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 235 715</b>	<b>2 184 829</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari avslutades arbetet med relining av alla avloppsstammar, stick och badrumsgrador. I källaren byttes alla frilagda gjutjärnsstammar till plaströr. Med detta arbete har vi livstidsförlängt våra avloppssystem. Totalkostnaden för arbete och konsult blev cirka 3,1 miljoner kronor inklusive moms. Då detta betraktas som reparation av systemet så gör vi ett stort underskott i resultaträkningarna för 2021 och 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	481	464	458	458
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 958	2 782	2 694	2 630
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 463	2 463	1 120	1 120
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	36	21	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	134	120	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	24	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	6	17	17
Soliditet (%)	84	82	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 799	-2 312	-575	-417
Nettoomsättning (tkr)	1 366	1 302	1 263	1 279

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 233 m<sup>2</sup> bostäder och 96 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 843 675	0	0	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	0	0	2 187 050
Fond för yttre underhåll	297 522	297 522	-1 781 536	1 781 536
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>41 328 247</b>	<b>297 522</b>	<b>-1 781 536</b>	<b>42 812 261</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 270 660	-297 522	-530 380	-8 442 758
Årets resultat	-1 799 355	-1 799 355	2 311 916	-2 311 916
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-11 070 015</b>	<b>-2 096 877</b>	<b>1 781 536</b>	<b>-10 754 674</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 258 232</b>	<b>-1 799 355</b>	<b>0</b>	<b>32 057 587</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 799 355
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 973 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-297 522</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 070 015</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

297 522  
**-10 772 493**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 365 954	1 302 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	102 071
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 365 954</b>	<b>1 404 131</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 399 138	-3 063 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 013	-120 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-517 389	-517 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 103 540</b>	<b>-3 702 140</b>

**RÖRELSERESULTAT****-1 737 586**      **-2 298 008****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 751	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 520	-14 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 769</b>	<b>-13 908</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 799 355**      **-2 311 916****ÅRETS RESULTAT****-1 799 355**      **-2 311 916**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7,12	35 651 088	36 168 477
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 651 088</b>	<b>36 168 477</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 653 888</b>	<b>36 171 277</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 780	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	552 332	2 802 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>561 112</b>	<b>2 802 830</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>561 112</b>	<b>2 802 830</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 214 999</b>	<b>38 974 106</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll	Not 10	297 522	1 781 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 328 247</b>	<b>42 812 261</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 270 660	-8 442 758
Årets resultat		-1 799 355	-2 311 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 070 015</b>	<b>-10 754 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 258 232</b>	<b>32 057 587</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		38 813	1 117 139
Skatteskulder		117 624	105 864
Övriga skulder		124 966	90 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	175 364	103 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 956 767</b>	<b>6 916 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 214 999</b>	<b>38 974 106</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Kodlås	25 år	25 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	20-50 år	20 år, 50 år
Tak	25 år	25 år
Markanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Hiss	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25 år, 30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 074 203	1 035 838
Hyror lokaler momspliktiga	283 994	267 116
Hyresrabatt	0	-936
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	29	42
	<b>1 365 954</b>	<b>1 302 060</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	0	96 446
	Övriga intäkter	0	5 625
		<b>0</b>	<b>102 071</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 467	34 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	420
	Städning entreprenad	38 440	36 103
	Städning enligt beställning	2 033	2 034
	Hissbesiktning	2 964	0
	Gemensamma utrymmen	639	169
	Gård	1 439	1 019
	Serviceavtal	10 729	12 430
	Förbrukningsmateriel	2 168	3 758
	Teleport/hissanläggning	4 434	4 433
		<b>100 312</b>	<b>95 018</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 636
	Brf Lägenheter	0	5 625
	Tvättstuga	2 361	7 508
	Sophantering/återvinning	0	30 182
	Lås	0	5 141
	VVS	7 040	20 565
	Värmeanläggning/undercentral	77 484	0
	Elinstallationer	19 304	0
	Hiss	51 836	33 789
	Vattenskada	0	41 284
		<b>158 026</b>	<b>155 729</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	1 206 849	1 822 868
	Elinstallationer	0	4 640
	Tak	0	89 367
		<b>1 206 849</b>	<b>1 916 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	145 039	84 945
	Värme	275 158	311 954
	Vatten	62 539	58 761
	Sophämtning/renhållning	26 952	23 819
	Grovsopor	0	6 669
		<b>509 688</b>	<b>486 148</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 684	37 088
	Tomträttsavgäld	312 500	312 500
	Kabel-TV	7 807	7 066
		<b>359 991</b>	<b>356 654</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 272</b>	<b>53 352</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 399 138</b>	<b>3 063 776</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 677	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 596	18 596
	Föreningskostnader	4 509	11 224
	Fritids- och trivselkostnader	922	1 589
	Förvaltningsarvode	84 392	82 565
	Administration	11 544	1 976
	Konsultarvode	60 353	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		<b>187 013</b>	<b>120 901</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	171 575	171 575
	Förbättringar	329 548	329 622
	Markanläggning	16 266	16 266
		<b>517 389</b>	<b>517 463</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 335 292	44 335 292
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 335 292</b>	<b>44 335 292</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 166 815	-7 649 352
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 389	-517 463
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 684 204</b>	<b>-8 166 815</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 651 088</b>	<b>36 168 477</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 502 000	30 601 000
	Taxeringsvärde mark	64 672 000	53 649 000
		<b>99 174 000</b>	<b>84 250 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	83 000 000
	Lokaler	2 174 000	1 250 000
		<b>99 174 000</b>	<b>84 250 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	53 559	52 664
	Momsavräkning	0	15 678
	Klientmedel hos SBC	377 021	1 684 276
	Räntekonto hos SBC	121 751	1 050 211
		<b>552 332</b>	<b>2 802 830</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 781 536	1 582 486
	Reservering enligt stadgar	297 522	252 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 781 536	-53 700
	<b>Vid årets slut</b>	<b>297 522</b>	<b>1 781 536</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	2,882 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	2,333 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	3,145 %	500 000	500 000	Rörligt
	Swedbank	2,882 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 500 000</b>	<b>2 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-5 500 000	-5 500 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 kr.

\* Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 289 000	7 289 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	14 846	2 113
	Avgifter och hyror	160 518	86 676
	El	0	14 727
		<b>175 364</b>	<b>103 516</b>

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Nicke Rydgren  
Ordförande

Henrik Almskoug  
Ledamot

Olle Christenson  
Ledamot

Klara Jernelo  
Ledamot

Erik Scherlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 23

Org.nr. 769604 - 2022

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 23 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Odin 23s 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 beslut har fattats om att avveckla 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. 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 Odin 23 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Odin 23 enligt god revisionsred 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.

Örebro, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor

### Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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.