

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Olle Christenson	Ledamot
Christopher Nordin	Kassör
Erik Scherlund	Ledamot
Magnus Örnstedt	Sekreterare

Thomas Alm	Suppleant
Anna Hahne	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Pär Pärsson
Nils Rådström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

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

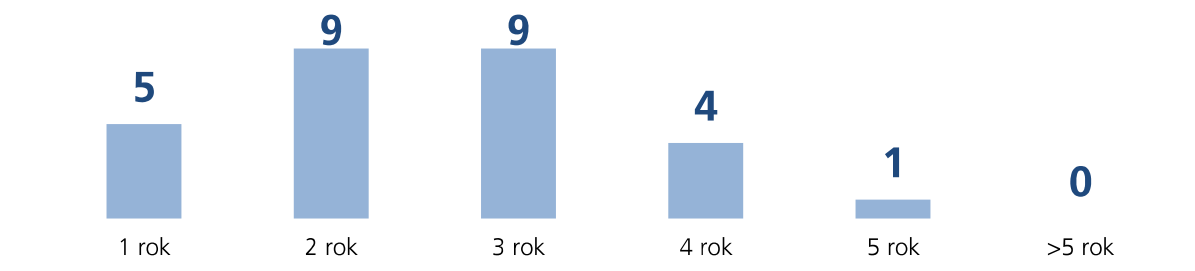
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 329 m², varav 2 233 m² utgör boyta och 96 m² 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 ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-05-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av taksäkerhet	2021	
Avloppsstammar och stick	2020	Uppsättning av skorstensplattformar, komplettering av takbryggor vid fläktar och montering av vadersystem
Installation av fiberfastighetsnät	2017	Spolning och rengöring.
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)
Takvärmeanläggning	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	
Renovering av trapphusen	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Omputsning bakre gårdsmur	2009	
Bygge 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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2022	Arbetet påbörjades i november 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	POS Fastighetsvård
Städning allmänna utrymmen	Maries Puts och Städ
Kommunikationsoperatör i fibernätverket	IP-Only
TV och internet via kabel	Comhem
Hissunderhåll	Hissen AB
Hiss besiktning	HSAB
Underhåll värmekablar tak och stuprör	Dimson

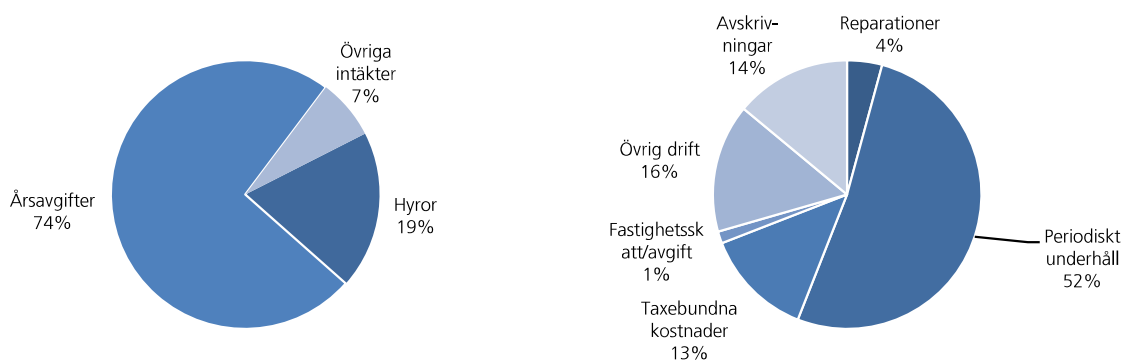
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	549 658	623 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 404 131	1 262 619
Finansiella intäkter	216	15
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	996 416	0
	5 400 764	1 262 634
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 184 676	1 280 058
Finansiella kostnader	14 124	40 488
Ökning av kortfristiga fordringar	17 134	3 139
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 733
	3 215 934	1 336 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 734 488	549 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 184 829	-73 784

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året upphandlades relining av avloppen. Arbetet startade i november. För att finansiera reliningen togs ett lån på 3 miljoner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	464	458	458	458
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 782	2 694	2 630	1 234
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 463	1 120	1 120	1 120
Elkostnad/m ² totalyta	36	21	31	30
Värmekostnad/m ² totalyta	134	120	128	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	17	17	14
Soliditet (%)	82	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 312	-575	-417	-576
Nettoomsättning (tkr)	1 302	1 263	1 279	1 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 233 m² bostäder och 96 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 843 675	0	0	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	0	0	2 187 050
Fond för yttre underhåll	1 781 536	252 750	-53 700	1 582 486
S:a bundet eget kapital	42 812 261	252 750	-53 700	42 613 211
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 442 758	-252 750	-521 675	-7 668 333
Årets resultat	-2 311 916	-2 311 916	575 375	-575 375
S:a ansamlad förlust	-10 754 674	-2 564 666	53 700	-8 243 708
S:a eget kapital	32 057 587	-2 311 916	0	34 369 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 311 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 190 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 750
summa balanserat resultat	-10 754 674

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 781 536
-8 973 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 302 060	1 262 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 071	0
Summa rörelseintäkter		1 404 131	1 262 619
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 063 776	-1 178 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 901	-101 903
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-517 463	-517 463
Summa rörelsekostnader		-3 702 140	-1 797 521
RÖRELSERESULTAT		-2 298 008	-534 902
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 124	-40 488
Summa finansiella poster		-13 908	-40 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 311 916	-575 375
ÅRETS RESULTAT		-2 311 916	-575 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	36 168 477	36 685 940
Summa materiella anläggningstillgångar	36 168 477	36 685 940
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 171 277	36 688 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 802 830	600 866
Summa kortfristiga fordringar	2 802 830	600 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 802 830	600 866
SUMMA TILLGÅNGAR	38 974 106	37 289 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 781 536	1 582 486
Summa bundet eget kapital		42 812 261	42 613 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 442 758	-7 668 333
Årets resultat		-2 311 916	-575 375
Summa ansamlad förlust		-10 754 674	-8 243 708
SUMMA EGET KAPITAL		32 057 587	34 369 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		1 117 139	37 435
Skatteskulder		105 864	103 568
Övriga skulder		90 000	121 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	103 516	157 482
Summa kortfristiga skulder		6 916 519	2 920 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 974 106	37 289 606

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2021	2020
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 år, 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 år, 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

	2021	2020
Årsavgifter	1 035 838	1 023 050
Hyror lokaler momspliktiga	267 116	258 658
Hysesrabatt	-936	-20 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 476
Öresutjämning	42	35
	1 302 060	1 262 619

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	96 446	0
	Övriga intäkter	5 625	0
		102 071	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 652	33 608
	Fastighetsskötsel beställning	0	684
	Fastighetsskötsel gård beställning	420	9 397
	Städning entreprenad	36 103	31 980
	Städning enligt beställning	2 034	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 232
	Hissbesiktning	0	2 802
	Myndighetstillsyn	0	20 014
	Gemensamma utrymmen	169	0
	Gård	1 019	2 420
	Serviceavtal	12 430	12 306
	Förbrukningsmateriel	3 758	2 700
	Teleport/hissanläggning	4 433	4 433
		95 018	122 576
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 636	0
	Brf Lägenheter	5 625	0
	Tvättstuga	7 508	159
	Sophantering/återvinning	30 182	
	Lås	5 141	0
	VVS	20 565	3 589
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 603
	Ventilation	0	3 782
	Hiss	33 789	20 847
	Vattenskada	41 284	157 911
		155 729	190 890
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 822 868	30 395
	Elinstallationer	4 640	0
	Hiss	0	23 305
	Tak	89 367	0
		1 916 875	53 700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
forts	Taxebundna kostnader		
	El	84 945	48 803
	Värme	311 954	278 994
	Vatten	58 761	55 095
	Sophämtning/renhållning	23 819	20 200
	Grovsopor	6 669	0
		486 148	403 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 088	36 008
	Tomträttsavgäld	312 500	312 500
	Kabel-TV	7 066	6 877
		356 654	355 385
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	53 352	52 512
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 063 776	1 178 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	18 596	11 902
	Föreningskostnader	11 224	434
	Fritids- och trivselkostnader	1 589	1 431
	Förvaltningsarvode	82 565	80 804
	Administration	1 976	2 433
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 900
		120 901	101 903

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	171 575	171 575
	Förbättringar	329 622	329 622
	Markanläggning	16 266	16 266
		517 463	517 463

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 335 292	44 335 292
	Utgående anskaffningsvärde	44 335 292	44 335 292
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 649 352	-7 131 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 463	-517 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 166 815	-7 649 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 168 477	36 685 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 601 000	30 601 000
	Taxeringsvärde mark	53 649 000	53 649 000
		84 250 000	84 250 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	1 250 000	1 250 000
		84 250 000	84 250 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	52 664	51 208
	Momsavräkning	15 678	0
	Klientmedel hos SBC	1 684 276	549 658
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 802 830	600 866

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 582 486	1 329 736
	Reservering enligt stadgar	252 750	252 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 700	0
	Vid årets slut	1 781 536	1 582 486

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,388 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	0,423 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	0,404 %	500 000	500 000	Rörligt
Swedbank	0,395 %	3 000 000		Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 500 000	2 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-5 500 000	-2 500 000	
		0	0	

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 289 000	7 289 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	2 113	2 352
Avgifter och hyror	86 676	155 130
El	14 727	0
	103 516	157 482

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reliningen av avloppen beräknas vara slutförd under februari 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Nicke Rydgren
Ordförande

Olle Christenson
Ledamot

Christopher Nordin
Kassör

Erik Scherlund
Ledamot

Magnus Örnstedt
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odin 23
Org.nr. 769604-2022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 23 för år 2021.

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 2021 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 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 Brf Odin 23 för år 2021 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 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.

Örebro

Claes-Göran Rapp

Auktoriserad revisor