



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Odensala Ängar 2 i Östersund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odensala Ängar 2 i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769632-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukträdgården 2	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 526
20	Carport	0
26	Bilplatser	0
Totalt 66 objekt		1 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 14st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Norlin Eén	Ordförande
Marie Söderquist Ålstig	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Mattias Sjölund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Ny Ordförande Therese Eén Norlin vald på 1 år



Ny vice Ordförande Marie Ålstig Söderqvist vald på 2 år
Ny Ledamot Mattias Sjölund vald på 2 år
Ny Suppleant Lina Jansson vald på 2 år
Sekreterare är Lars Andersson som sitter kvar året ut.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs normalstadgar 2023 version 1. Beslut nr 1. Enhälligt beslut.

Extra föreningsstämman hölls 2023-09-13. Där deltog 20st röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs normalstadgar version 2023, beslut nr 2. Erforderlig majoritet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +38%.

En förändring av årsavgiften med +10,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under 2023 haft omsättning av två hypotekslån i oktober. På grund av stigande räntor så har detta påverkat medlemmars avgifter inför kommande år 2024.

Nya stadgar för föreningen har antagits
Fortsatt arbete av styrelse på kvarvarande punkter från 5-årsbesiktningen.

Under året har majoriteten av felen som uppstod i grundentrepranden blivit korrigerade,
föreningen inväntar handlingar från Brogården gällande byggkonstruktionen.

Brf Odensala Ängar 2's tvist med Brogården Bygg/Bonorr AB, kom till ett gemensamt avslut under september 2023. Ett avtal skrevs benämnt "Slutuppgörelse avseende kvarvarande fel och brister, Fruktträdgården 2", daterat och påskrivet 2023-09-14. Ett avtal som i 11 punkter beskriver de fel och brister från bla tidigare besiktningar som BoNorr AB ska färdigställa på sin egen bekostnad, för att uppfylla åtagandet i slutuppgörelsen. Brf Odensala Ängar 2's kostnad för tvisten är reglerad och bokförd under 2023. Några punkter med relationhandlingar återstår. Ska levereras under första halvåret 2024.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Solcellsanläggning och installation av elbilsladdare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026-2027	Ommålning fasader bostadshus F1-F5 och carportar/förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	33	26	60	117	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 747	12 913	12 164	12 326	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 747	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	22	25	26	0
Energikostnad, kr/kvm	199	161	155	141	0
Årsavgifter, kr/kvm	936	576	489	477	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	689	668	619	0
Nettoomsättning, tkr	1 441	1 052	1 019	945	982
Resultat efter finansiella poster, tkr	-608	-576	-524	-436	-485
Soliditet, %	62	63	64	65	65

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar till årets negativa resultat

Resultatet för året landar på -468tkr detta är i största del på grund utav att föreningens räntekostnader fördubblades mot fjolåret. Detta till följd av oroligheterna i världen och Sveriges ekonomiska läge med lågkonjunktur och hög inflation. Riksbanken har höjt styrräntan vilket påverkat långgivarnas räntevillkor till sina kunder. I dagsläget finns motiv till höjning av årsavgiften för att dels finansiera driftkostnader och räntekostnader men också för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 960 000	0	0	35 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	320 000	0	90 000	410 000
S:a bundet eget kapital, kr	36 280 000	0	90 000	36 370 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 297 412	-578 178	-90 000	-2 965 590
Årets resultat, kr	-578 178	578 178	-607 642	-607 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 875 590	0	-697 642	-3 573 232
S:a eget kapital, kr	33 404 410	0	-607 642	32 796 768

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 875 990
Årets resultat, kr	-607 642
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 573 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 573 632
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 440 938	1 051 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 600	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 467 538	1 051 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-634 237	-560 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 958	-93 179
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-6 767	-24 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 426	-617 156
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 431 389	-1 295 531
RÖRELSERESULTAT		36 149	-243 668
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 993	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 724	-334 547
Övriga finansiella poster	Not 8	-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-643 791	-334 511
ÅRETS RESULTAT		-607 643	-578 178

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 075 958	52 806 224
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 075 959</u>	<u>52 806 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 075 959</u>	<u>52 806 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		494 916	228 164
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 210	117 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 765	227 365
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>556 891</u>	<u>573 424</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	27 149	92 623
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>27 149</u>	<u>92 623</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>584 041</u>	<u>666 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 659 999</u>	<u>53 472 273</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 960 000	35 960 000
Fond för yttre underhåll	410 000	320 000
Summa bundet eget kapital	36 370 000	36 280 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 965 590	-2 297 412
Årets resultat	-607 643	-578 178
Summa ansamlad förlust	-3 573 233	-2 875 590
Summa eget kapital	32 796 767	33 404 410
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 472 000	10 692 750
Summa långfristiga skulder	5 472 000	10 692 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 979 750	9 013 000
Leverantörsskulder	88 553	48 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 17 327	6 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 305 602	307 674
Summa kortfristiga skulder	14 391 232	9 375 113
Summa skulder	19 863 232	20 067 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 659 999	53 472 273

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	36 149	-243 668
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	657 426	617 156
Övriga poster	0	0
	<u>693 575</u>	<u>373 489</u>
Erhållen ränta	6 993	36
Erlagd ränta	-646 943	-266 607
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>53 565</u>	<u>106 918</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	283 286	-267 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 588	87 352
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	439 439	-73 624
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	72 840	-136 800
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 171
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-944 090
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	72 840	-1 082 061
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 000	-159 000
Inbetalda insatser	0	1 300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-311 000	1 141 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	201 279	-9 965
Likvida medel vid årets början	320 787	330 751
Likvida medel vid årets slut	<u>522 066</u>	<u>320 787</u>
	201 279	-9 965

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 247 688	878 790
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-13
Konsumtionsavgift el	111 170	68 915
Försäljning egenproducerad el	10 884	0
Konsumtionsavgift värme	0	33 120
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	69 360	69 360
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 836	1 691
	1 440 938	1 051 863
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	26 600	0
	26 600	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-28 635	-20 043
El	-258 386	-205 759
Vatten	-45 529	-40 104
Renhållning	-38 484	-38 100
TV, bredband, iptelefoni	-69 578	-69 555
Serviceavtal	-1 169	0
Förvaltningskostnader	-154 137	-119 917
Försäkringar	-36 719	-34 672
Övriga driftskostnader	-1 600	-32 580
	-634 237	-560 730
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 250	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-51 838	-53 844
Kostnader överlåtelse och panter	-2 293	-1 208
Föreningsverksamhet	0	-1 190
Konsulter	-58 578	-14 438
	-132 958	-93 179
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-2 010	-19 999
Sociala avgifter	-4 757	-4 467
	-6 767	-24 466
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-643 746	-614 846
Markanläggningar	-13 680	-1 140
Installationer och inventarier	0	-1 170
	-657 426	-617 156
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-60	0
	-60	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 540 158	40 596 068
Fg års investering Solceller	0	944 090
Årets investering byggnader	-72 840	0
Ingående anskaffningsvärde mark	14 358 461	14 358 461
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	136 800	0
Årets investering markanläggning	0	136 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 962 579	56 035 419

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 228 055	-2 612 038
Årets avskrivningar byggnader	-643 746	-616 017
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 140	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 680	-1 140
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 886 621	-3 229 195

Utgående redovisat värde	52 075 958	52 806 224
Redovisade värden byggnader	37 595 517	38 312 103
Redovisade värden mark	14 358 461	14 358 461
Redovisade värden markanläggningar	121 980	135 660

Fastighetsbeteckning: Fruktträdgården 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2017	25 000 000	2 857 000	27 857 000	27 585 700
		25 000 000	2 857 000	27 857 000	27 585 700

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 863 000	19 863 000
Summa ställda säkerheter	19 863 000	19 863 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 210	2 773
Övriga kortfristiga fordringar	0	115 123
	3 210	117 896

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	35 627	33 480
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 637	11 593
Förutbetalad administration	11 501	11 292
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	171 000
	58 765	227 365

Not 12 BANK

Handelsbanken	27 149	92 623
	27 149	92 623

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		3,96%	2024-10-30	9 405 000	95 000
Stadshypotek 164-4251		3,96%	2024-10-30	3 230 000	95 000
Stadshypotek 164-4251		4,83%	2025-10-30	5 529 000	57 000
Stadshypotek 164-4251		1,60%	2024-01-30	1 287 750	7 000
				19 451 750	254 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 472 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					57 000
Lån som ska konverteras inom ett år					13 922 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 979 750
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 016 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 181 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	13 614	0
Arbetsgivaravgifter	3 713	3 713
Övriga kortfristiga skulder	0	2 692
	17 327	6 405

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	17 940
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 781	37 467
Upplupna räntekostnader	95 738	91 957
Upplupen revision	19 500	18 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 583	121 389
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 370
	305 602	305 874

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars Andersson

.....
Marie Söderquist Ålstig

.....
Mattias Sjölund

.....
Therese Norlin Eén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eeva-riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odensala Ängar 2 i Östersund, org.nr 769632-2150.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odensala Ängar 2 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odensala Ängar 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Odensala Ängar 2 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE NORLIN EÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:29:27



MARIE SÖDERQUIST ÅLSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:48:07



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:59:45



MATTIAS SJÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:30:08



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:04:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Odensala Ängar 2 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:03:36



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.