

Årsredovisning 2021

BRF ODENPALATSET

769638-0141



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ODENPALATSET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2019-10-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orion 16. Fastigheten består av endast bostäder om totalt 9 925 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Håkan Blomdahl	Ordförande
Gunnar Drougge	Styrelseledamot
Martin Serse	Styrelseledamot

REVISORER

Mattias Grinde	Revisor
----------------	---------

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019	Inpasseringssystem och kameraövervakning
2019	Renovering av trapphus Hagagatan
2019-2021	Relining av avloppsstammar Hagagatan och Surbrunnsgatan
2021	Renovering av trapphus och entrédörrar Surbrunnsgatan

PLANERADE UNDERHÅLL

2022-2023	Stambyte Odengatan
-----------	--------------------

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten har endast bostäder med en BOA om 9 925 kvm och består av totalt 150 bostadsobjekt. Per 2021-12-31 var 108 (7 014 kvm) av dessa upplåtna med bostadsrätt och 42 (2 911 kvm) som hyreslägenheter.

Fastigheten Stockholm Orion 16 är en så kallad *3D-fastighet* som har sitt ursprung i den tidigare fastigheten Orion 14. Stockholm Orion 16 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med de andra två fastigheterna som bildats ur Orion 14, det vill säga Orion 15 och Orion 17. Dessa gemensamhetsanläggningar sköts sedan januari 2022 av Orion samfällighetsförening, bildad av fastighetsägarna i detta syfte.

De hyreslägenheter som fanns i föreningen vid årsskiftet finansieras av Katinla AB med ett lån där föreningen ej har någon ränterisk och bör därför inte ses som belåning av föreningen som ett vanligt lån skulle göra. För mer information om lånen se not 15 till balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset bildades i slutet av 2019 och bedrev ingen verksamhet innan november 2020, då föreningen fusionerades med Odenporten ekonomisk förening, innehållande Stockholm Orion 16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under året som gått har 39 av föreningens hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätter.

Föreningen har bytt ut portarna på Surbrunnsgatan 55, 57 och 59 samt även renoverat entréerna.

Utbyggnaden av inpasseringssystemet, med nyckelbrickor i stället för nycklar, har fortsatt och innefattar nu även dörrarna till gården och i källaren.

Föreningen har tillsammans med ägarna av Orion 15 och Orion 17 bildat en samfällighet (Orion samfällighetsförening) för driften av gemensamhetsanläggningarna, vilka innefattar bland annat soprum och hissar, värmecentral, ventilation, entréer och gård.

Föreningen har anlitat Nabo för att sköta den ekonomiska förvaltningen och Aphos Förvaltnings Aktiebolag hanterar den tekniska förvaltningen.

EKONOMI

Föreningen har under året gjort en förlust på 2 985 tkr. En stor del av denna förlust beror på avskrivningar av fastigheten (2 324 tkr) och är inte kassaflödespåverkande.

Föreningen har också gjort en del investeringar som tagits direkt över resultaträkningen, det vill säga engångskostnader. Dessa omfattar bland annat nya entrédörrar på Surbrunnsgatan samt utbyggnad av inpasseringssystemet med nyckelbrickor.

Övrigt att kommentera är att elpriserna under året varit mycket höga, vilket påverkat resultatet. Förhoppningsvis kommer kostnaden för el att minska kommande år.

Sophantering och återvinning har varit stora kostnadsposter. Detta har delvis berott på bristande rutiner och dålig sortering, plus att medlemmar/hyresgäster har slängt grovsopor i återvinningskärl och lämnat grovsopor lite varstans i fastigheten. Föreningen försöker komma till rätta med detta. Sophantering och sophämningsrutiner har setts över i syfte att minska kostnader för föreningen. Detta har bland annat resulterat i ändrade tömningsintervall vilket kommer att sänka sophanteringskostnaderna framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 83 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2019/2020 (15 mån)
Nettoomsättning	7 913	20 972
Resultat efter fin. poster	-2 985	-2 072
Soliditet, %	55	29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	211 119	-	180 926	392 046
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-2 985	-2 985
Eget kapital	211 119	0	177 942	389 061

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-2 985
Totalt	-2 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	496
Balanseras i ny räkning	-3 481
	-2 985

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2019-10-23 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 914	20 972
Rörelseintäkter		0	293
Summa rörelseintäkter		7 914	21 265
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 861	-9 688
Övriga externa kostnader	8	-198	-2 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 324	-4 979
Summa rörelsekostnader		-7 383	-17 059
RÖRELSERESULTAT		531	4 206
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-19
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 516	-6 259
Summa finansiella poster		-3 516	-6 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 985	-2 072
Bokslutsdispositioner		0	2 100
Skatt		0	-28
ÅRETS RESULTAT		-2 985	0

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	682 336	684 660
Summa materiella anläggningstillgångar		682 336	684 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		682 336	684 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54	0
Övriga fordringar	11	3 721	887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	235	160
Summa kortfristiga fordringar		4 010	1 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	8 651	32 873
Summa kassa och bank		8 651	32 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 661	33 919
SUMMA TILLGÅNGAR		694 997	718 579

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		392 046	211 119
Summa bundet eget kapital		392 046	211 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-2 985	0
Summa fritt eget kapital		-2 985	0
SUMMA EGET KAPITAL		389 061	211 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	80 000	80 000
Övriga långfristiga skulder	15	222 614	403 647
Summa långfristiga skulder		302 614	483 647
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		560	190
Skatteskulder		1 284	2 666
Övriga kortfristiga skulder		-288	15 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 767	5 751
Summa kortfristiga skulder		3 322	23 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		694 997	718 579

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odenpalatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2019/2020
Hysesintäkt bredband	127	96
Hysesintäkter garage	0	1 334
Hysesintäkter, bostäder	5 111	8 442
Hysesintäkter, lokaler	0	2 333
Statligt bidrag	0	626
Årsavgifter, bostäder	2 672	0
Årsavgifter, lokaler	0	7 228
Övriga intäkter	5	1 588
Summa	7 914	21 647

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2019/2020
Fastighetsskötsel	104	0
Hiss serviceavtal	17	0
Larm och bevakning	0	76
Snöskottning	10	0
Städning	144	125
Övriga serviceavtal	68	0
Övrigt	0	21
Summa	342	222

NOT 4, REPARATIONER	2021	2019/2020
Dörrar och lås/porttele	484	0
Gård/markytor	44	0
Hissar	46	138
Reparationer	132	2 092
Trapphus/port/entr	133	2
VA	37	0
Ventilation	87	71
Värme	15	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	68
Övrigt plan. UH	0	3 200
Summa	978	5 572

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Portar surbrunnsgatan	108	0
Summa	108	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2019/2020
Fastighetsel	884	626
Sophämtning	320	270
Uppvärmning	1 315	1 289
Vatten	429	337
Summa	2 949	2 522

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2019/2020
Bredband	73	154
Fastighetsförsäkringar	176	197
Fastighetsskatt	216	1 020
Korr. fastighetsskatt	19	0
Summa	484	1 372

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2019/2020
Advokat/rätteg kostn	0	20
Arvode ekonomisk förvaltning	116	0
Bankkostnader	4	3
Extradebitering förvaltn.	11	0
Förbrukningsinventarier	0	28
Förbrukningsmaterial	0	10
Revisionsarvoden	49	50
Tillsynsavgifter Myndigheter	3	0
Övriga externa kostnader	14	8
Övriga förvaltningskostnader	2	2 272
Summa	198	2 392

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2019/2020
Ränta kreditinstitut	621	6 229
Ränta ännu ej upplåtna lägenheter	2 879	0
Övriga räntekostnader	16	30
Summa	3 516	6 259

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	684 660	0
Årets inköp	0	684 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	684 660	684 660
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-2 324	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 324	0
Utgående restvärde enligt plan	682 336	684 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>452 301</i>	<i>452 301</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	136 000	0
Taxeringsvärde mark	242 000	0
Summa	378 000	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 587	887
Övriga fordringar	1 134	0
Summa	3 721	887

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	34	0
Försäkringspremier	173	0
Förvaltning	28	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	160
Summa	235	160

NOT 13, KASSA OCH BANK	2021-12-31
Kassa tillhörande medlemmar med andeltal 2	464
Övrig kassa	8 187
Total kassa	8 651

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Förfallodag lån	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB lån medlemmar med andelstal 2	2026-03-28	0,76 %	80 000	80 000
Summa			80 000	80 000

NOT 15, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA LÄGENHETER	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Katinla AB		222 614	403 540
Summa		222 614	403 540

Som ränta på lånet till Katinla AB betalar föreningen skillnaden mellan hyresintäkterna på ännu ej upplåtna lägenheter och den avgift som dessa lägenheter skulle ha haft om de vore upplåtna som bostadsrätter. Katinla AB svarar för inre underhåll i dessa lägenheter. Lånets storlek motsvarar de ännu ej upplåtna lägenheternas insats i den ekonomiska planen. Det finns också ett avtal om att Katinla AB köper dessa lägenheter för insatserna enligt den ekonomiska planen när lägenheterna blir fria från hyresgäster.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30	0
El	128	0
Fastighetsskötsel	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	600	0
Städning	32	0
Uppvärmning	278	0
Utgiftsräntor	28	0
Vatten	91	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574	5 751
Summa	1 767	5 751

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	80 000	80 000
Summa	80 000	80 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare två hyreslägenhet upplåtits som bostadsrätt och 2021-06-01 var 110 av 150 lägenheter upplåtna som bostadsrätt.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Håkan Blomdahl
Ordförande

Gunnar Drougge
Styrelseledamot

Martin Serse
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mattias Grinde
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.06.2022 17:05

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist • 15.06.2022 14:18

DOCUMENT ID:

HJeoXAHwFc

ENVELOPE ID:

rysQRHWK5-HJeoXAHwFc

DOCUMENT NAME:

Brf Odenpalatset, 769638-0141 - Årsredovisning 2021.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Gunnar Drougge gunnar@drougge.com	 Signed Authenticated	15.06.2022 15:27 15.06.2022 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/09/1965) IP: 80.68.120.149
2. HÅKAN BLOMDAHL hakan@odenpalatset.se	 Signed Authenticated	15.06.2022 15:53 15.06.2022 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1968) IP: 185.40.186.127
3. MARTIN SERSE martin@katinla.se	 Signed Authenticated	15.06.2022 16:35 15.06.2022 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/02/1972) IP: 178.174.202.138
4. Per-Erik Mattias Grinde mattias.grinde@hhrevision.se	 Signed Authenticated	15.06.2022 17:05 15.06.2022 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/12/1974) IP: 188.149.193.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Odenpalatset**
Org.nr 769638-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odenpalatset för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Odenpalatset för räkenskapsåret 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm

Mattias Grinde

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.06.2022 17:09

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB • 15.06.2022 17:09

DOCUMENT ID:

SJIKQL_Pt9

ENVELOPE ID:

S1YQU_vY9-SJIKQL_Pt9

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per-Erik Mattias Grinde	 Signed	15.06.2022 17:09	eID	Swedish BankID (DOB: 29/12/1974)
mattias.grinde@hhrevision.se	Authenticated	15.06.2022 17:09	Low	IP: 188.149.193.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed