

# Årsredovisning

för

## Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

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

Den ekonomiska planen fastställdes 1986-06-30.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-20.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Underhållsplan är upprättad. Avsättning till underhållsplan görs i enlighet med planen.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda samt en carport. Byggnaderna är uppförda 1986.

Årets taxeringsvärde: 61 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde: 61 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 227 m<sup>2</sup>

I anslutning till byggnad finns carport med 10 st parkeringsplatser samt 2 st gästparkeringar och garage under jord med 15 st platser. I carport finns 3 st laddplatser och i garage 8 st laddplatser för elbilar.

### **Föreningen har ingått följande avtal**

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning, skötsel och teknik  
Städ  
Hiss  
El och fjärrvärme  
Kabel-TV gruppavtal  
Bredband  
Fibernet

#### **Leverantör**

Sweax AB t o m 24-12-31  
HSB Boservice nytt avtal t o m 26-12-31  
Sweax AB t o m 24-12-01  
ITK Hiss AB (f d Lyftservice) 24-09-01  
Vattenfall  
Tele2 AB (f d ComHem) t o m 25-09-30  
Bredband2 t o m 24-12-01  
Uppsala stadsnät/  
GlobalConnect AB t o m 25-10-23

### **Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:**

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan. Nytt beslut från Lantmäteriet 2022-07-07, pga flytt av utfartsväg.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA:16), 40% avseende nedfartstramp m.m från S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:14 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

### **Teknisk status**

Byggnaden värms upp via fjärrvärme med stöd av ventilation med återvinning sk FTX. Föreningen har installerat solceller som bidrar årligen med ca 14 000 kWh. Produktionen används i princip till föreningens egen elförbrukning.

Föreningen har även ett gemensamt elabonnemang där debitering sker på de enskilda lägenheterna s k IMD.

### **Årets reparationer och underhåll**

Föreningen drabbades under året av ett flertal avloppsstopp på den del som omfattas av GA 14. Stoppen visade sig att vara mer omfattande än beräknat då avloppsledningar från den brunn som ligger vid den södra entrén fram till brunn som ansluter mot Vaksalagatan hade sättningar så att det skapade bakfall och därmed stopp. Avloppsledningen ingår i den gemensamhetsanläggning som kallas GA14, vilket innebär att vi delar kostnaderna med intilliggande fastighet. Vår andel, 54%, av kostnaderna, beräknas för vår del till ca 1 374 tkr.

Arbetet är ej slutfört.

### **Underhållsplan**

Styrelsen har en besiktningsplan som följs upp årligen. Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig för tillfället ca 30 år framåt.

De närmaste fem år är underhållet planerat till ca 400 tkr där ingår bl a nya lägenhetsdörrar med högre säkerhet. För det kommande året planeras renoveringar av föreningens carport.

*HJ*

### **Årsstämma och styrelse**

Föreningen hade en extrastämma den 21 mars för antagande av nya stadgar med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen. Ordinarie årsstämma ägde rum den 30 maj där nya stadgar godkändes.

Styrelsen fick vid stämman följande sammansättning och befattningar efter styrelsen konstituering:

#### **Styrelse**

##### **Ordinarie ledamöter**

Hans Åhlander, ordf vald t o m 2025 årsstämma, invald 2016  
Kjell Karlsson, vice ordf vald t o m 2024 årsstämma, invald 2022  
Hans Hansson, kassör vald t o m 2024 årsstämma, invald 2001  
Ingrid Wesström, ledamot t o m 2024 årsstämma, invald 2022  
Jean Helou, ledamot t o m 2025 årsstämma, invald 2023

##### **Suppleanter**

Carin Persson, vald t o m 2024 årsstämma, invald 2021  
Cathrin Sparf, sekreterare t o m 2025 årsstämma, invald 2023

##### **Revisorer**

Johan Grahn, ordinarie, aukt revisor, Revisorhuset, 1 år  
Anders Nilsson, ordinarie, lekmannarevisor, 1 år  
Mats Johansson, revisorssuppleant, aukt revisor, Revisorhuset 1 år  
Inga-Lena Lööv suppleant, lekmannarevisor, 1 år

##### **Valberedning**

Bo Thyselius (sammankallande)  
Jan-Erik Larsson

Styrelsen har haft 12 st sammanträden under räkenskapsåret 2023.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes för 2023 med 12% efter att den varit oförändrad i 6 år.


Styrelsens arbete har under året till stor del gällt problemen kring avloppsstoppen som senare ledde till att avloppet fick grävas upp helt och bytas ut fram till närmaste avloppsbrunn (ca 40 m). Dessutom gjordes upphandling om nytt förvaltningsavtal för fastighetsskötsel och teknik. Föreningens skyddsrum besiktigades under året och godkändes av MSD (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap). I övrigt se under Årets reparationer och underhåll. För att finansiera avloppsreningen tog föreningen ett lån på 1 200 tkr.

#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 (33). Vid årets slut var medlemsantalet 35 (35). Medelåldern är nu 68 (68) år. 0 (4) lägenheter har överlåtits under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 632	1 461	1 398	1 326	1 290
Resultat efter finansiella poster	-1 137	-58	112	-76	-142
Soliditet (%)	30	39	39	38	38
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	644	575	546	550	547
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 895	3 401	3 446	3 502	3 547
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	53	22	98	0
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	121	116	120	108	112
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	86	80	70	77

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årets underskott förklaras främst med de kostnader som uppkommit i samband med renoveringar av yttre avloppssystem som redovisats ovan. Underskottet har finansierats genom upptagande av lån. Vidare har också årsavgifterna till medlemmarna höjts under år 2023 och 2024. 

### Eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 377 692	1 084 616	-57 714	5 241 632
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2023			-57 714	57 714	0
Ianspråktagande av underhållsfond enl. Årsstämmobeslut 2023		-227 389	227 389		0
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl. Årsstämmobeslut 2023		104 000	-104 000		0
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2023		183 000	-183 000		0
Årets resultat				-1 137 100	-1 137 100
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 837 038</b>	<b>1 437 303</b>	<b>967 291</b>	<b>-1 137 100</b>	<b>4 104 532</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	967 291
årets förlust	-1 137 100
	<b>-169 809</b>

behandlas så att	
Extra avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	127 000
Ianspråkande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-296 809
	<b>-169 809</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. 

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 632 355	1 461 324
Övriga rörelseintäkter	3	300 843	121 313
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 933 198</b>	<b>1 582 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 509 682	-1 132 373
Övriga externa kostnader	5	-122 186	-106 006
Personalkostnader	6	-63 979	-59 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-184 452	-175 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 880 299</b>	<b>-1 473 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-947 101</b>	<b>109 515</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 598	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-199 597	-167 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 999</b>	<b>-167 229</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 137 100</b>	<b>-57 714</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 137 100</b>	<b>-57 714</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 137 100</b>	<b>-57 714</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 436 210	12 554 412
Inventarier, verktyg och installationer	11	275 074	341 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 711 284</b>	<b>12 895 736</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 711 284</b>	<b>12 895 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	280 206	253 245
Övriga fordringar	13	3 621	16 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 124	65 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>336 951</b>	<b>335 790</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	728 219	205 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>728 219</b>	<b>205 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 065 170</b>	<b>541 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 776 454</b>	<b>13 437 399</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		1 437 303	1 377 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 274 341</b>	<b>4 214 730</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		967 291	1 084 616
Årets resultat		-1 137 100	-57 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-169 809</b>	<b>1 026 902</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 104 532</b>	<b>5 241 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 575 000	7 475 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 575 000</b>	<b>7 475 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		128 905	77 431
Skatteskulder		3 293	3 780
Övriga skulder		70 988	59 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	793 736	480 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 096 922</b>	<b>720 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 776 454</b>	<b>13 437 399</b>

akt

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 137 100	-57 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		184 452	175 006
Betald skatt		12 671	1 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-939 977</b>	<b>119 269</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-26 961	-7 235
Förändring av kortfristiga fordringar		224	20 734
Förändring av leverantörsskulder		51 474	-4 929
Förändring av kortfristiga skulder		337 586	-56 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-577 654</b>	<b>71 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-125 949
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-125 949</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 500 000	0
Amortering av lån		-400 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>522 346</b>	<b>-154 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		205 873	360 811
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>728 219</b>	<b>205 873</b>

HA

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisade intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Flerårsöversikten har anpassats efter Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1, vilket innebär justering av tidigare års nyckeltal i enlighet med anvisningar och definitioner.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Årsavgift innehåller avgift för bredband, TV och vatten samt även individuellt mätt el (IMD) till lägenheterna.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Total låneskuld genom total bostadsyta

Skuldsättning kr/kvm avser per lägenhetsyta men där ingår även skuld för garagebyggnad som ej särredovisats.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Resultat + avskrivningar genom boarea.

#### Räntekänlighet (%)

Lånesumma genom årsavgift bostäder.

Visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med 1%-enhet motsvarar.

Föreningens räntekänslighet är beroende av befintliga låns löptid och villkor. ~~AA~~

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnad el värme och vatten genom boarea.

Energikostnader fjärrvärme/kvm är netto med avdrag för värme i gemensamhetsanläggningen GA16.

Energikostnader el kr/kvm är netto efter avdrag för den el som förbrukas i lägenheter enligt IMD samt gemensamhetsanläggningen GA16.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna ~~\*\*\*~~

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 363 965	1 217 826
Hyror garage och parkeringsplatser	206 600	191 060
El- och värmedebitering hyresgäster	4 958	1 098
Eldebitering boende	56 652	51 040
Faktureringskostnader	180	300
	<b>1 632 355</b>	<b>1 461 324</b>

I medlemmarnas årsavgifter (se ovan Årsavgifter bostäder) ingår bredband, TV och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar	3 507	8 076
Övriga rörelseintäkter	297 336	113 238
	<b>300 843</b>	<b>121 314</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	-15 000	-198 073
Reparationer	-1 506 795	-115 062
Försäkringspremier	-37 488	-33 720
Kabel- och digital- TV	-123 981	-110 375
Obligatoriska besiktningar	-26 260	-4 821
Städning gem utrymmen	-29 228	-32 017
Förbrukningsinventarier	-1 376	-1 178
Vatten	-63 664	-65 990
Fastighetsel (inkl lägenhetsel och laddstolpar)	-89 422	-80 816
Uppvärmning	-174 096	-137 095
Sophantering och återvinning	-57 777	-49 180
Förvaltningsarvode drift	-68 269	-66 103
Trädgård	-10 799	-14 662
GA:16, garage etc	-302 280	-166 906
Brandskyddsarbete och material	-3 248	-56 375
	<b>-2 509 683</b>	<b>-1 132 373</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	48 300	42 823
Tele- och datakommunikation	5 858	2 261
Arvode, yrkesrevisorer	14 062	11 725
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	5 495	4 940
Kontorsmaterial	945	569
Medlems. och föreningsavgifter	4 780	4 710
Bankkostnader	4 609	1 957
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 136	36 456
Förbrukningsinventarier	1 221	565
	<b>123 406</b>	<b>106 006</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Styrelsekostnader</b>		
Styrelsearvoden	52 500	48 601
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	700
Sociala kostnader	11 479	10 436
<b>Summa styrelsekostnader</b>	<b>63 979</b>	<b>59 737</b>

### Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %
Laddstolpar	20 %
Passagesystem	10 %

### Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnad	-118 202	-118 202
Solcellsanläggning	-23 802	-23 802
Laddstolpar	-29 853	-29 853
Passagesystem	-12 595	-3 149
	<b>-184 452</b>	<b>-175 006</b>

*Handwritten signature*

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	199 610	167 246
Räntekostnader för skatter och avgifter	-13	-3
	<b>199 597</b>	<b>167 243</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 778 963</b>	<b>14 778 963</b>
Ingående avskrivningar	-4 219 551	-4 101 349
Årets avskrivningar	-118 202	-118 202
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 337 753</b>	<b>-4 219 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 441 210</b>	<b>10 559 412</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 441 210	10 559 412
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	<b>12 436 210</b>	<b>12 554 412</b>

Mark avskrivs ej

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning, laddboxinstallation och passersystem

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	513 220	387 271
Inköp	0	125 949
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>513 220</b>	<b>513 220</b>
Ingående avskrivningar	-171 896	-115 092
Årets avskrivningar	-66 250	-56 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-238 146</b>	<b>-171 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 074</b>	<b>341 324</b>



**Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kundfordringar	280 206	253 245
	<b>280 206</b>	<b>253 245</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3 621	16 779
	<b>3 621</b>	<b>16 779</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald Kabel-tv	15 559	14 972
Förutbetald bredbandskostnad	16 267	13 831
Förutbetald renhållning	0	17 820
Förutbetald medlemsavgift	4 780	4 780
Förutbetald försäkringspremie	16 518	14 363
	<b>53 124</b>	<b>65 766</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel, Handelsbanken	728 219	205 873
	<b>728 219</b>	<b>205 873</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	8 675 000	7 575 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 575 000</b>	<b>7 475 000</b>

Lånen fördelas:

5,2 mkr, 2,71% ränta ff dg 271030, utan amortering.

2 275 tkr, 1,08% ränta ff dag 250130, amortering 100 tkr per år.

1,2 mkr, marknadsmässig ränta, 4,74% per 231231, fast 3 månader, utan amortering.

*JA*



### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	-18 515	-14 769
Upplupna värmekostnader	-25 976	-29 100
Övriga förutbetalda intäkter	-10 900	-12 418
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-449 219	-403 623
Upplupna räntekostnader	-14 196	-11 352
Upplupna underhåll och reparationskostnader	-274 930	-8 958
	<b>-793 736</b>	<b>-480 220</b>

### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 453 000	16 453 000
	<b>16 453 000</b>	<b>16 453 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har tagits om höjning av årsavgiften för 2024 med 10% p g a aviserade prishöjningar främst på värme och vatten.

Styrelsens underskrifter

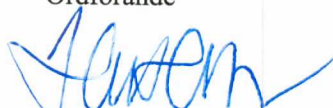
Uppsala 19/3 2024



Hans Åhländer  
Ordförande



Kjell Karlsson



Hans Hansson

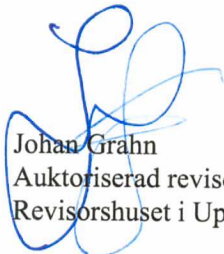


Ingrid Wesström

Jean Helou



Vår revisionsberättelse har lämnats 15 / 4 - 2024



Johan Grahn  
Auktoriserad revisor  
Revisorshuset i Uppsala AB



Anders Nilsson  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg**  
Org.nr 716401-3901

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

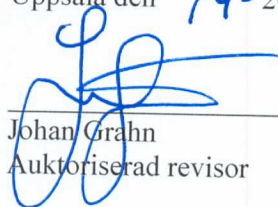
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

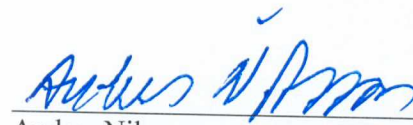
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/4 - 2024



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor



---

Anders Nilsson  
Utsedd av föreningen