

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med ca 5%

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Olle Christenson	Ordförande
Magnus Aronsson	Sekreterare
Hanna Scheibenpflug	Kassör
Christopher Nordin	Ledamot
Åsa Sandström	Ledamot

Thomas Alm	Suppleant
Anna Hahne	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Alm, Olle Christenson, Anna Hahne, Åsa Sandström och Hanna Scheibenpflug.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Claes-Göran Rapp
Niclas Sandvall

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Pär Pärsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 23	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

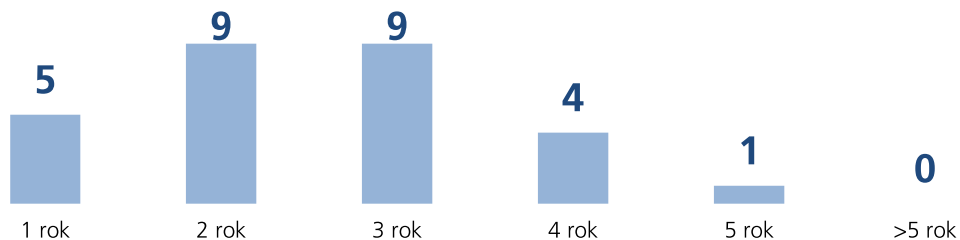
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 329 m², varav 2 233 m² utgör lägenhetsyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	96 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar och stick	2020	Spolning och rengöring.
Installation av fiberfastighetsnät	2017	
Byte av torktumlare	2015	
Byte av postfacksdörrar	2015	Säkrare luckor med 10mm öppning
Byte av Mangel	2014	
Byte av fönster	2013	I gat- och gårdshus utom vindar (de senare är från ombyggnaden 2010)
Takvärmeanläggning	2012	Nya värmekablar och moderniserad styrning.
Ny cykelparkering i källarutrymme	2011	
Byte av styrsystem i undercentral	2011	
Renovering av hiss i gårdshus	2010	
Renovering av trapphusen	2010	
Nyinstallation av hiss i gathuset	2010	
Ommålning av allmänna utrymmen i källare	2010	
Nytt låssystem	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Omputsning bakre gårdsmur	2009	
Ombyggnad källarförråd	2009 - 2010	
Bygga vindslägenheter	2009 - 2010	
Nytt tätskikt över källaren under gården	2007	Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.
Nya balkonger	2005	
Ny tvättstuga	2005	Ny tvättstuga byggd i källaren.
Ommålning av tak	2005	
Renovering av port	2005	
Omputsning av fasad	2004	Fasadrenovering på gatsidan av gathuset.
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1983	
Nyinstallation av hiss i gårdshuset	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2021	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

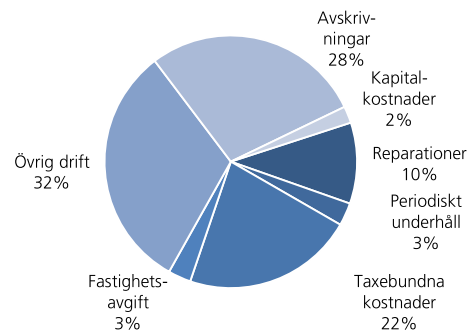
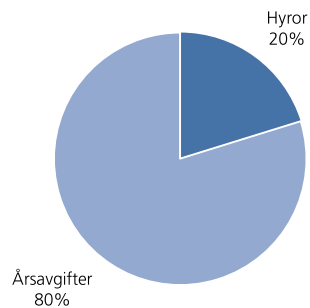
Föreningens ekonomi

För att finansiera den planerade relineringen av avloppen kommer föreningens lån behöva ökas. Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning på ca 5 % kan behöva ske. Inget beslut om avgiftshöjning är taget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	623 442	576 069
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 262 619	1 279 276
Finansiella intäkter	15	31
	1 262 634	1 279 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 280 058	1 138 241
Finansiella kostnader	40 488	40 548
Ökning av kortfristiga fordringar	3 139	646
Minskning av kortfristiga skulder	12 733	52 500
	1 336 418	1 231 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	549 658	623 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-73 784	47 373

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2019 skedde en vattenskada från en spricka i en avloppstam i gathuset. Under våren utfördes spolning av avloppstammar och stick från lägenheter. Det framkom då att stammarnas status var sämre än vi tidigare bedömt. Styrelsen beslöt efter kontakter med några konsulter att förbereda ett relining projekt.

Linden på gården beskärdes efter sommaren.

Under vintern 2019-2020 utfördes radonmätning på samtliga våningsplan. Resultatet har rapporterats in till kommunens radonregister.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	458	458	458
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 694	2 630	1 234	1 213
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 120	1 120	1 120	1 120
Elkostnad/m ² totalyta	21	31	30	30
Värmekostnad/m ² totalyta	120	128	130	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	19	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	14	19
Soliditet (%)	92	92	92	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-575	-417	-576	-657
Nettoomsättning (tkr)	1 263	1 279	1 151	1 140

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 843 675	0	0	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	0	0	2 187 050
Fond för yttre underhåll	1 582 486	252 750	0	1 329 736
S:a bundet eget kapital	42 613 211	252 750	0	42 360 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 668 333	-252 750	-416 945	-6 998 638
Årets resultat	-575 375	-575 375	416 945	-416 945
S:a ansamlad förlust	-8 243 708	-828 125	0	-7 415 583
S:a eget kapital	34 369 503	-575 375	0	34 944 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-575 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 415 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 750
summa balanserat resultat	-8 243 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 700
att i ny räkning överförs	-8 190 007

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 262 619	1 279 276
Summa rörelseintäkter		1 262 619	1 279 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 178 154	-1 031 510
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 903	-106 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-517 463	-517 463
Summa rörelsekostnader		-1 797 521	-1 655 704
RÖRELSERESULTAT		-534 902	-376 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 488	-40 548
Summa finansiella poster		-40 473	-40 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-575 375	-416 945
ÅRETS RESULTAT		-575 375	-416 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	36 685 940	37 203 403
Summa materiella anläggningstillgångar	36 685 940	37 203 403
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 688 740	37 206 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	41
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	600 866	671 470
Summa kortfristiga fordringar	600 866	671 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	600 866	671 511
SUMMA TILLGÅNGAR	37 289 606	37 877 714

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 582 486	1 329 736
Summa bundet eget kapital		42 613 211	42 360 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 668 333	-6 998 638
Årets resultat		-575 375	-416 945
Summa fritt eget kapital		-8 243 708	-7 415 583
SUMMA EGET KAPITAL		34 369 503	34 944 878
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		37 435	102 384
Skatteskulder		103 568	98 932
Övriga skulder		121 618	128 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	157 482	102 537
Summa kortfristiga skulder		2 920 103	2 932 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 289 606	37 877 714

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Kodlås	25 år	25 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	20 år, 50 år	20 år, 50 år
Tak	25 år	25 år
Markanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Hiss	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	25 år, 30 år	25 år, 30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 023 050	1 023 050
Hyror lokaler momspliktiga	258 658	252 500
Hysesrabatt	-20 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 476	3 681
Öresutjämning	35	45
	1 262 619	1 279 276

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 608	32 729
	Fastighetsskötsel beställning	684	3 304
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 397	0
	Städning entreprenad	31 980	31 328
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 232	16 737
	Hissbesiktning	2 802	2 727
	Myndighetstillsyn	20 014	6 158
	Gård	2 420	824
	Serviceavtal	12 306	11 600
	Förbrukningsmateriel	2 700	1 448
	Teleport/hissanläggning	4 433	4 433
		122 576	111 288
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 869
	Tvättstuga	159	7 033
	VVS	3 589	16 817
	Värmeanläggning/undercentral	4 603	0
	Ventilation	3 782	8 725
	Hiss	20 847	14 251
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 083
	Vattenskada	157 911	24 489
		190 890	80 267
	Periodiskt underhåll		
	VVS	30 395	0
	Hiss	23 305	0
		53 700	0
	Taxebundna kostnader		
	El	48 803	73 137
	Värme	278 994	299 173
	Vatten	55 095	44 048
	Sophämtning/renhållning	20 200	15 361
		403 091	431 720
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 008	37 823
	Tomträttsavgäld	312 500	312 500
	Kabel-TV	6 877	6 856
		355 385	357 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 512	51 056
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 178 154	1 031 510
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	11 902	11 902
	Föreningskostnader	434	2 482
	Styrelseomkostnader	0	5 140
	Fritids- och trivselkostnader	1 431	851
	Förvaltningsarvode	80 804	79 576
	Administration	2 433	1 981
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		101 903	106 730

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	171 575	171 575
	Förbättringar	329 622	329 622
	Markanläggning	16 266	16 266
		517 463	517 463
Not 6	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 335 292	44 335 292
	Utgående anskaffningsvärde	44 335 292	44 335 292
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 131 888	-6 614 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 463	-517 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 649 352	-7 131 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 685 940	37 203 403
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 601 000	30 601 000
	Taxeringsvärde mark	53 649 000	53 649 000
		84 250 000	84 250 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	1 250 000	1 250 000
		84 250 000	84 250 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 7	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	51 208	48 028
	Klientmedel hos SBC	549 658	623 442
		600 866	671 470

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 329 736	1 129 484
	Reservering enligt stadgar	252 750	252 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-52 498
	Vid årets slut	1 582 486	1 329 736

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,841 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,870 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,837 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		-2 500 000	0	
			0	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 289 000	7 289 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 352	4 579
	Avgifter och hyror	155 130	97 958
		157 482	102 537

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

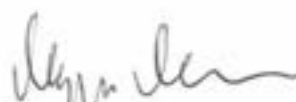
Styrelsen har beslutat genomföra en förstudie inför en relining av avloppsstammarna som planeras ske under 2021

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/2 2021



Olle Christenson
Ordförande



Magnus Aronsson
Sekreterare



Hanna Scheibenpflug
Kassör



Christopher Nordin
Ledamot



Åsa Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/2 2021



Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 23 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 februari 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bof Odin 23 för år 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsåren. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 9 februari 2021



Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor