

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Olle Christenson	Ordförande
Mikael Rolker	Sekreterare
Hanna Scheibenpflug	Kassör
Cecilia Ekerot	Ledamot
Åsa Sandström	Ledamot

Anna Hahne	Suppleant
Christina Wieslander Alm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Ekerot, Anna Hahne, Mikael Rolker och Christina Wieslander Alm.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christer Fröjd	Ordinarie Extern	Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Carola Elmgren
Pär Pärsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

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

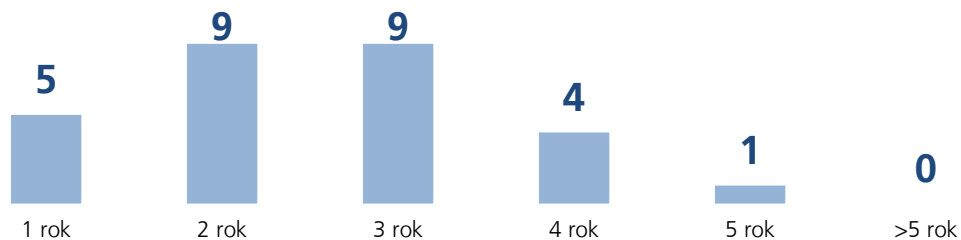
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiberfastighetsnät	2017	
Byte av postfacksdörrar	2015	Säkrare luckor med 10mm öppning
Byte av torktumlare	2015	
Byte av Mangel	2014	
Stickspolning i lägenheter	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	
Ommålning av allmänna utrymmen i källare	2010	
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Renovering av hiss i gårdshus	2010	
Nyinstallation av hiss i gathuset	2010	
Nytt låssystem	2010	
Renovering av trapphusen	2010	
Byte av frånluftsfläktar	2010	
Ombyggnad källarförråd	2009 - 2010	
Bygga vindslägenheter	2009 - 2010	
Omputsning bakre gårdsmur	2009	
Avloppsstammar	2008	Spolning och rengöring.
Nytt tätskikt över källaren under gården	2007	Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.
Installation av värmekablar och snörasskydd	2007	
Nya balkonger	2005	
Ommålning av tak	2005	
Renovering av port	2005	
Ny tvättstuga	2005	Ny tvättstuga byggd i källaren.
Omputsning av fasad	2004	Fasadrenovering på gatsidan av gathuset.
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1983	
Nyinstallation av hiss i gårdshuset	1983	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

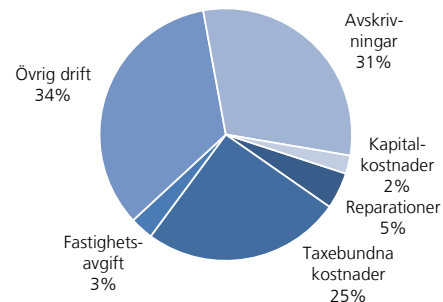
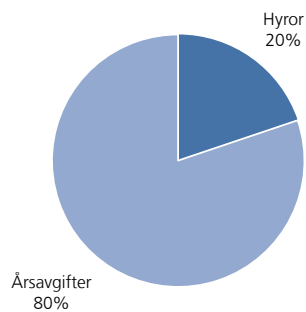
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård
Städning allmänna utrymmen	Maries Puts och Städ
Kommunikationsoperatör i fibernätverket	IP-Only
TV och internet via kabel	Comhem
Hissunderhåll	Hissen AB
Hiss besiktning	HSAB
Underhåll värmekablar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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	576 069	460 459
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 279 276	1 172 498
Finansiella intäkter	31	36
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 932
	1 279 307	1 363 466
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 138 241	1 199 058
Finansiella kostnader	40 548	31 946
Ökning av kortfristiga fordringar	646	16 852
Minskning av kortfristiga skulder	52 500	0
	1 231 935	1 247 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	623 442	576 069
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 373	115 610

*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 1 377 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

Under året har det utförts OVK besiktning och en ny Energideklaration har upprättats.

I december drabbades vi av en vattenskada i två lägenheter i gathuset på grund av en trasig avloppstam.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	458	458	458
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 630	1 234	1 213	1 200
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 120	1 120	1 120	1 254
Elkostnad/m ² totalyta	31	30	30	25
Värmekostnad/m ² totalyta	128	130	130	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	14	19	20
Soliditet (%)	92	92	93	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417	-576	-657	-623
Nettoomsättning (tkr)	1 279	1 151	1 140	1 138

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	1 329 736	252 750	-52 498	1 129 484
S:a bundet eget kapital	42 360 461	252 750	-52 498	42 160 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 998 638	-252 750	-523 435	-6 222 453
Årets resultat	-416 945	-416 944	575 933	-575 933
S:a ansamlad förlust	-7 415 583	-669 694	52 498	-6 798 386
S:a eget kapital	34 944 878	-416 944	0	35 361 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-416 945
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 745 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 750
summa balanserat resultat	-7 415 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 415 582
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 279 276	1 150 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	21 885
Summa rörelseintäkter		1 279 276	1 172 498
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 031 510	-1 018 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 730	-180 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 463	-517 463
Summa rörelsekostnader		-1 655 704	-1 716 521
RÖRELSERESULTAT		-376 428	-544 023
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 548	-31 946
Summa finansiella poster		-40 517	-31 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 945	-575 933
ÅRETS RESULTAT		-416 945	-575 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	37 203 403	37 720 867
Summa materiella anläggningstillgångar	37 203 403	37 720 867
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 206 203	37 723 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	671 470	623 482
Summa kortfristiga fordringar	671 511	623 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	671 511	623 492
SUMMA TILLGÅNGAR	37 877 714	38 347 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 329 736	1 129 484
Summa bundet eget kapital		42 360 461	42 160 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 998 638	-6 222 453
Årets resultat		-416 945	-575 933
Summa fritt eget kapital		-7 415 583	-6 798 386
SUMMA EGET KAPITAL		34 944 878	35 361 823
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		102 384	98 066
Skatteskulder		98 932	95 136
Övriga skulder		128 984	146 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 537	145 840
Summa kortfristiga skulder		2 932 836	2 985 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 877 714	38 347 159

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	2019	2018
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	2019	2018
	Årsavgifter	1 023 050	1 023 050
	Hyror lokaler momspliktiga	252 500	118 416
	Avgift andrahandsuthyrning	3 681	9 100
	Öresutjämning	45	47
		1 279 276	1 150 613

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	20 197
	Övriga intäkter	0	1 688
		0	21 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 729	32 605
	Fastighetsskötsel beställning	3 304	0
	Städning entreprenad	31 328	31 075
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 665
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 737	0
	Hissbesiktning	2 727	2 603
	Myndighetstillsyn	6 158	0
	Gård	824	374
	Serviceavtal	11 600	12 095
	Förbrukningsmateriel	1 448	3 720
	Teleport/hissanläggning	4 433	4 433
		111 288	89 571
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 869	0
	Tvättstuga	7 033	0
	VVS	16 817	0
	Ventilation	8 725	0
	Elinstallationer	0	-1 228
	Hiss	14 251	12 791
	Skador/klotter/skadegörelse	2 083	1 387
	Vattenskada	24 489	0
		80 267	12 950
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	28 998
	Balkonger/altaner	0	23 500
		0	52 498
	Taxebundna kostnader		
	El	73 137	70 075
	Värme	299 173	301 623
	Vatten	44 048	51 930
	Sophämtning/renhållning	15 361	24 535
		431 720	448 163
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 823	43 418
	Tomträttsavgäld	312 500	312 500
	Kabel-TV	6 856	11 697
		357 179	367 615
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 056	47 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 031 510	1 018 673

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	11 902	11 158
	Föreningskostnader	2 482	1 449
	Styrelseomkostnader	5 140	4 470
	Fritids- och trivselkostnader	851	872
	Förvaltningsarvode	79 576	77 151
	Administration	1 981	3 170
	Konsultarvode	0	77 286
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		106 730	180 385
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	171 575	171 575
	Förbättringar	329 622	329 622
	Markanläggning	16 266	16 266
		517 463	517 463
Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 614 425	-6 096 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 463	-517 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 131 888	-6 614 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 203 403	37 720 867
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 601 000	25 650 000
	Taxeringsvärde mark	53 649 000	36 394 000
		84 250 000	62 044 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	61 000 000
	Lokaler	1 250 000	1 044 000
		84 250 000	62 044 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	48 028	47 413	
	Klientmedel hos SBC	623 442	576 069	
		671 470	623 482	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 129 484	986 646	
	Reservering enligt stadgar	252 750	186 500	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 498	-43 662	
	Vid årets slut	1 329 736	1 129 484	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,635 %	1 000 000	1 000 000
	Swedbank	1,745 %	1 000 000	1 000 000
	Swedbank	1,778 %	500 000	500 000
	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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 289 000	7 289 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 579	3 344
	Avgifter och hyror	97 958	142 496
		102 537	145 840

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning kommer att ske i en lägenhet per våningsplan under vintern 2019–2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/2 2020



Olle Christenson
Ordförande



Mikael Rolker
Sekreterare



Hanna Scheibenpflug
Kassör




Cecilia Ekerot
Ledamot



Åsa Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/2 2020



Christer Fröjd
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 23

Org.nr 769604-2022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 23 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 Odin 23 för räkenskapsåret 2019 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

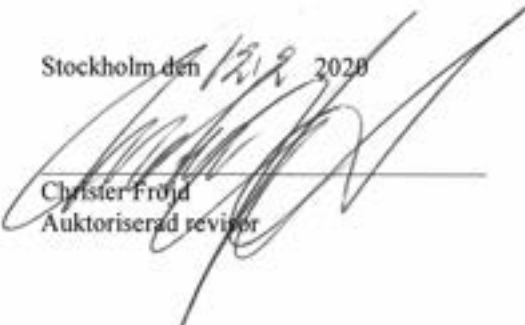
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12/2 2020


Christer Fröjd
Auktoriserad revisör