

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 12

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-15 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

Bo Jan Peter Fredriksson	Ledamot	
Erik Carl Johan Lindeberg	Ledamot	avflyttat januari 2020
Bengt Gunnar Anders Lindén	Ledamot	
Karl Anders Emanuel Rytter	Ledamot	
Manfred Schmidhuber	Ordförande	
Erik Svante Törnqvist	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Gunilla Kärrfelt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carsten Varnäs
Monica Varnäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ODIN 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via föreningen står inte för uppvärmning, bara för varmvatten, som from 2006 uppvärms av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

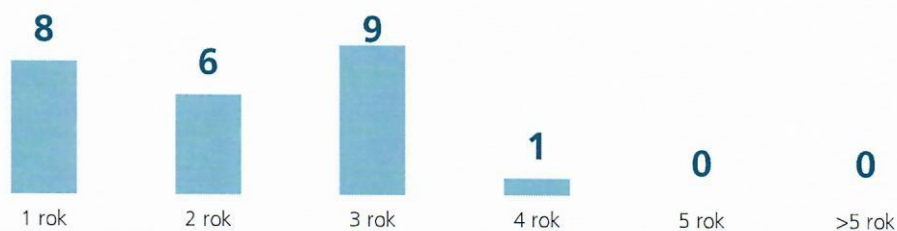
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 532 m² utgör lägenhetsyta och 172 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårvårdsprodukter	84 m ²	2021-12-31
Brödbutik	30 m ²	2021-12-31
Hårvårdsprodukter	58 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Byggd 2007
Tvättstuga	renoverad 2007
Fönsterbyte trapphuset i gårdshuset	2015

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
renovering av trapphusets blyglasfönster (bågarna)	2019	gatuhuset
spolning och kontroll av avloppsstammen	2017	
Fönsterbyte	2015	trapphus gårdshuset
Fönsterbyte	2015	gatuhuset
Inköp tvättmaskin	2015	tvättstugan
Byte av vikdörr hiss	2015	gatuhuset
Ommålning tak gårdshus	2013	
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 24	2013	
Stamspolning gatu- och gårdshus	2013	
Komplettering snörasskydd Gatuhus	2013	
Installation av takvärmekabel och snörasskydd	2012	gatu- och gårdshuset
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 28	2012	
Upprustning av tvättstugans frånluftsventilation	2010	
Renovering del av elcentral	2009	gemensamma utrymmen
Underhåll asfaltbeläggning innergård	2009	
Stamspolning	2007	gatu- och gårdshuset 2007
Renovering av tvättstuga	2007	inklusive byggnad av bastu
Infört fjärrvärmeuppvärmt tappvatten	2006	
Målning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Omläggning av tak	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Renovering av balkonger	2003	gatuhuset
Nyinstallation hiss	2002	gatuhuset
Rörstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)
Elstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Telenor (f.d.Bredbandsbolaget)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Internetleverantör	Telenor (f.d.Bredbandsbolaget)
Funktionskontroll fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss-Service
Jourmontör	Securitas

Övrig information

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Föreningen är nu skuldfri då det sista kvarvarande lånet slutamorterades i september 2019.

Hyreskontraktet till en av affärslokalerna har överlåtits till ny hyresgäst och hyran har i samband med detta höjts för att bättre motsvara hyrorna av liknande lokaler i närområdet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 114 893	1 095 309
Minskning kortfristiga fordringar	28 663	0
Ökning av kortfristiga skulder	82 079	73 818
	1 225 635	1 169 127

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	812 357	646 168
Finansiella kostnader	9 468	14 321
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 099
Minskning av långfristiga skulder	357 849	840 931
	1 179 674	1 502 519

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

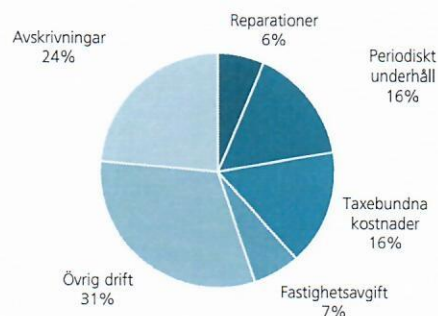
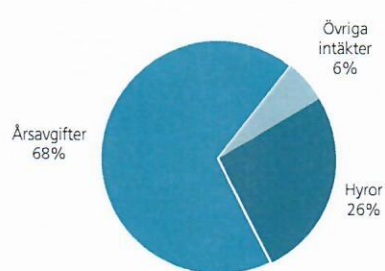
997 622 951 661

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

45 961 -333 392

*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

Entrén till fastigheten har under december månad reparerats och bättringsmålat. Återstående småjusteringar kommer att åtgärdas under februari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	495	515	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 698	1 556	1 146	1 125
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	234	814	959
Elkostnad/m ² totalyta	29	33	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	33	31	31	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	12	33	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	8	17	53
Soliditet (%)	98	97	94	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	168	-77	-1 025
Nettoomsättning (tkr)	1 109	1 082	1 072	1 058

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 532 m² bostäder och 172 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	20 771 027	0	0	20 771 027
Upplåtelseavgifter	3 988 013	0	0	3 988 013
Fond för yttre underhåll	596 702	190 791	-50 824	456 735
S:a bundet eget kapital	25 355 742	190 791	-50 824	25 215 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 385 364	-190 791	218 412	-1 412 985
Årets resultat	41 538	41 538	-167 588	167 588
S:a ansamlad förlust	-1 343 827	-149 253	50 824	-1 245 397
S:a eget kapital	24 011 915	41 538	0	23 970 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 194 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 791
summa balanserat resultat	-1 343 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 343 827
----------------------------------	-------------------

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	1 109 185	1 082 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 708	13 125
Summa rörelseintäkter		1 114 893	1 095 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-659 798	-470 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 186	-115 729
Personalkostnader	Not 6	-56 373	-59 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 531	-267 232
Summa rörelsekostnader		-1 063 887	-913 400
RÖRELSERESULTAT		51 006	181 909
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 468	-14 321
Summa finansiella poster		-9 468	-14 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41 538	167 588
ÅRETS RESULTAT		41 538	167 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 556 585	23 796 128
Maskiner	Not 9	11 232	23 220
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 567 817	23 819 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 570 617	23 822 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	936 927	919 629
Summa kortfristiga fordringar		936 927	919 629
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 978	91 978
Summa kassa och bank		91 978	91 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 905	1 011 607
SUMMA TILLGÅNGAR		24 599 522	24 833 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 759 040	24 759 040
Fond för yttre underhåll	Not 13	596 702	456 735
Summa bundet eget kapital		25 355 742	25 215 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 385 364	-1 412 985
Årets resultat		41 538	167 588
Summa fritt eget kapital		-1 343 827	-1 245 397
SUMMA EGET KAPITAL		24 011 915	23 970 378
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	0	357 849
Leverantörsskulder		154 216	107 260
Skatteskulder		129 246	119 928
Övriga skulder		91 500	91 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	212 645	186 840
Summa kortfristiga skulder		587 607	863 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 599 522	24 833 755

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Standardförbättringar	40 år	40 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Soprum/sophus	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år, 40 år	20 år, 40 år
Maskiner	5 år, 10 år	5 år, 10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	757 859	757 859
Hyror lokaler	291 983	267 668
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Hysesrabatt	-3 740	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 520	9 096
Öresutjämning	43	41
	1 109 185	1 082 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 070	4 070
Övriga intäkter	1 638	9 055
	5 708	13 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 750
	Städning entreprenad	43 152	42 312
	Städning enligt beställning	2 000	0
	Hissbesiktning	1 313	3 944
	Myndighetstillsyn	7 670	14 375
	Bevakning	3 480	3 315
	Serviceavtal	4 555	2 888
	Förbrukningsmateriel	1 673	365
	Teleport/hissanläggning	2 750	0
		66 593	71 949
	Reparationer		
	Lås	539	6 903
	Elinstallationer	24 309	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 250
	Hiss	11 613	3 287
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
	Vattenskada	31 278	0
		67 739	13 315
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	91 250	0
	Lås	0	29 561
	Ventilation	0	2 200
	Hiss	0	10 850
	Fönster	76 938	8 213
		168 188	50 824
	Taxebundna kostnader		
	El	49 791	56 696
	Värme	55 679	52 572
	Vatten	39 290	19 744
	Sophämtning/renhållning	27 276	30 744
		172 036	159 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 879	26 582
	Kabel-TV	41 825	40 469
	Bredband	47 520	47 520
		116 224	114 571
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 018	60 228
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	659 798	470 642

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 450	919
	Tele- och datakommunikation	425	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 453
	Föreningskostnader	548	250
	Styrelseomkostnader	3 900	5 050
	Fritids- och trivselkostnader	1 685	1 005
	Förvaltningsarvode	68 704	66 610
	Administration	1 399	5 822
	Konsultarvode	0	14 875
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		96 186	115 729

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	45 500
	Sociala kostnader	10 873	14 297
		56 373	59 797

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	141 255	141 255
	Förbättringar	98 288	113 989
	Maskiner	11 988	11 988
		251 531	267 232

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 475 826	27 475 826
	Utgående anskaffningsvärde	27 475 826	27 475 826
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 679 698	-3 424 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 543	-255 244
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 919 241	-3 679 698
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 556 585	23 796 128
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 417 000	9 417 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 290 000	15 014 000
	Taxeringsvärde mark	44 307 000	29 400 000
		63 597 000	44 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	41 600 000
	Lokaler	3 597 000	2 814 000
		63 597 000	44 414 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 841	74 841
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 841	74 841
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 621	-39 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 988	-11 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 609	-51 622
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 232	23 219

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 945	23 945
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 945	23 945
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 945	-23 945
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 945	-23 945
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	30 474	59 946	
	Klientmedel hos SBC	905 644	859 683	
	Fordringar kreditfakturer	809	0	
		936 927	919 629	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	456 735	387 118	
	Reservering enligt stadgar	190 791	133 242	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 824	-63 625	
	Vid årets slut	596 702	456 735	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	6 701 000	6 701 000	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0	127 849	Löst
	Handelsbanken	0	230 000	Löst
	Handelsbanken	0	0	Löst
	Handelsbanken	0	0	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut	0	357 849	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-357 849	
		0	0	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden	45 500	45 500	
	Sociala avgifter	14 300	14 296	
	Ränta	0	1 100	
	Avgifter och hyror	152 845	125 944	
		212 645	186 840	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/02 2020

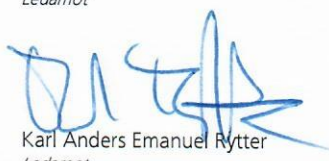


Bo Jan Peter Fredriksson
Ledamot

Erik Carl Johan Lindeberg
Ledamot



Bengt Gunnar Anders Lindén
Ledamot



Karl Anders Emanuel Rytter
Ledamot



Manfred Schmidhuber
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020



Jan-Ove Brandt
~~Extern~~ revisor *Auktoriserad*



Gunilla Kärrfelt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odin 12, org. nr 716447-6215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 12 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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 upp-lyser, 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.

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 bero. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Odin 12 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 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 trygghande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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.

Solna den 12 mars 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Gunilla Kärrfelt
Förtroendevald revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Odin 12 2019
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift  Jan-Ove Brandt 2020-03-12 Anställningsnummer