

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

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

Styrelsen

Carl Wictor Comstedt	Ledamot
Bo Jan Peter Fredriksson	Ledamot
Bengt Gunnar Anders Lindén	Ledamot
Karl Anders Emanuel Rytter	Ledamot
Manfred Schmidhuber	Ledamot

Erik Svante Törnqvist Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Gunilla Kärrfelt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carsten Varnäs
Monica Varnäs



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-26. Extrastämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ODIN 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen står inte för uppvärmning av husets lägenheter utan enbart för uppvärmningen av varmvatten, som från och med 2006 uppvärms av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

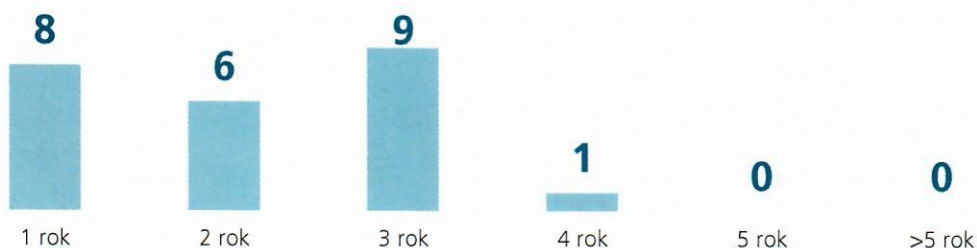
Värdeåret är 1968.

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	2020-09-30
Hudvård	58 m ²	2019-12-31

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

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Utfört underhåll	År	Kommentar
spolning och kontroll av avloppsstammen	2017	
Fönsterbyte	2015	trapphus gårdshuset
Fönsterbyte	2015	gatuhuset
Inköp tvättmaskin	2015	tvättstugan
Byte av viktörr 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	Byte från Tele2 till Bredbandsbolaget (numera Telenor) februari 2015
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget (numera Telenor)
Funktionskontroll fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss-Service
Jourmontör	Securitas

Övrig information

Styrelsens policy gällande stammarna är för närvarande att bevaka och reparera respektive byta ut när behov uppstår.

Föreningens ekonomi

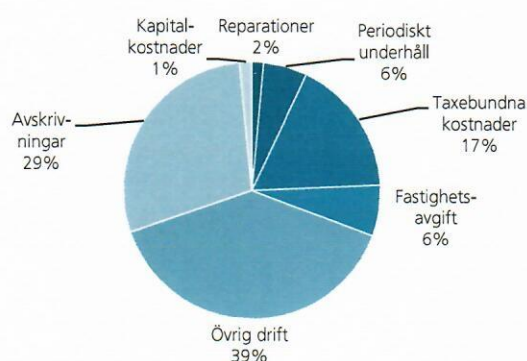
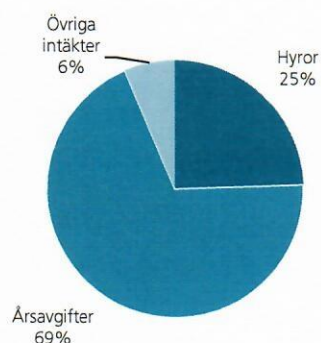
2019-06-01 förfaller ett av föreningens två kvarvarande lån. Styrelsen har för avsikt att slutamortera lånebeloppet på ca 125 000,- på förfallodagen.

Hyran till en av affärslokalerna har omförhandlats och höjts och speglar nu på ett bättre sätt motsvarande hyror av liknande lokaler i närområdet. Ytterligare en affärslokal är föremål för översyn av hyran under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 285 053	1 206 263
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 095 309	1 072 377
Finansiella intäkter	0	41
Ökning av kortfristiga skulder	73 818	51 663
	1 169 127	1 124 081
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	646 168	800 312
Finansiella kostnader	14 321	28 252
Ökning av kortfristiga fordringar	1 099	4 201
Minskning av långfristiga skulder	840 931	212 526
	1 502 519	1 045 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	951 661	1 285 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 392	78 790

*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 1 337 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

Anmärkningarna i det senaste OVK-protokollet gällande de nyinstallerade fönstren i gatuhuset har åtgärdats i juni 2018.

Ny energideklaration upprättades i december 2018.

Av säkerhetsskäl byttes samtliga lås till fastighetens allmänna utrymmen i december 2018.

Under 2018 har 2 lägenheter sålts och fått nya innehavare.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	515	511	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 556	1 146	1 125	1 269
Lån/m ² bostadsrättsyta	234	814	959	3 872
Elkostnad/m ² totalyta	33	25	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	31	31	30	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	33	39	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	17	53	69
Soliditet (%)	97	94	93	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	-77	-1 025	-99
Nettoomsättning (tkr)	1 082	1 072	1 058	1 067

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	456 735	133 242	-63 625	387 118
S:a bundet eget kapital	25 215 775	133 242	-63 625	25 146 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 412 985	-133 242	-13 574	-1 266 169
Årets resultat	167 588	167 588	77 199	-77 199
S:a ansamlad förlust	-1 245 397	34 346	63 625	-1 343 368
S:a eget kapital	23 970 378	167 588	0	23 802 790

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

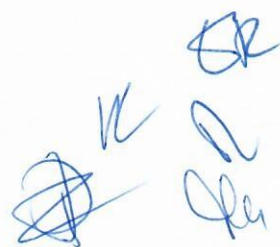
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	167 588
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 279 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 242
summa balanserat resultat	-1 245 398

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

50 824
-1 194 574

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 082 184	1 072 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 125	0
Summa rörelseintäkter		1 095 309	1 072 377

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-470 642	-654 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 729	-93 204
Personalkostnader	Not 6	-59 797	-52 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 232	-321 053
Summa rörelsekostnader		-913 400	-1 121 365

RÖRELSERESULTAT

181 909 **-48 988**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 321	-28 252
Summa finansiella poster		-14 321	-28 211

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

167 588 **-77 199**

ÅRETS RESULTAT

167 588 **-77 199**




Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 796 128	24 051 372
Maskiner	Not 9	23 220	35 207
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 819 347	24 086 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 822 147	24 089 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	919 629	1 281 922
Summa kortfristiga fordringar		919 629	1 281 922
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 978	61 978
Summa kassa och bank		91 978	61 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 607	1 343 900
SUMMA TILLGÅNGAR		24 833 755	25 433 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 759 040

24 759 040

Fond för yttre underhåll

Not 13

456 735

387 118

Summa bundet eget kapital

25 215 775

25 146 158

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 412 985

-1 266 169

Årets resultat

167 588

-77 199

Summa fritt eget kapital

-1 245 397

-1 343 368

SUMMA EGET KAPITAL

23 970 378

23 802 790

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 14,15

0

1 157 308

Summa långfristiga skulder

0

1 157 308

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 14,15

357 849

41 472

Leverantörsskulder

107 260

67 200

Skatteskulder

119 928

118 272

Övriga skulder

91 500

61 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

186 840

184 738

Summa kortfristiga skulder

863 377

473 182

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 833 755

25 433 280

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 ianspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	14 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	14 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
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

	2018	2017
Årsavgifter	757 859	757 859
Hyror lokaler	267 668	265 838
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Överlåtelse	0	1 120
Avgift andrahandsuthyrning	9 096	0
Öresutjämning	41	40
	1 082 184	1 072 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	4 070	0
Övriga intäkter	9 055	0
	13 125	0

[Handwritten signatures and initials]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 750	0
	Städning entreprenad	42 312	42 312
	Sotning	0	9 281
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 250
	Hissbesiktning	3 944	3 738
	Myndighetstillsyn	14 375	0
	Bevakning	3 315	3 240
	Gård	0	976
	Serviceavtal	2 888	4 086
	Förbrukningsmateriel	365	2 107
		71 949	81 990
	Reparationer		
	Lås	6 903	0
	Elinstallationer	0	1 541
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 250	0
	Hiss	3 287	0
	Mark/gård/utemiljö	0	146 785
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	0	7 258
		13 315	155 584
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	34 250
	Lås	29 561	0
	VVS	0	29 375
	Ventilation	2 200	0
	Hiss	10 850	0
	Fönster	8 213	0
		50 824	63 625
	Taxebundna kostnader		
	El	56 696	42 031
	Värme	52 572	53 193
	Vatten	19 744	55 955
	Sophämtning/renhållning	30 744	27 677
	Grovsopor	0	1 028
		159 756	179 884
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 582	26 582
	Kabel-TV	40 469	40 056
	Bredband	47 520	47 520
		114 571	114 158
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 228	59 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	470 642	654 941

[Handwritten signatures and initials]

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	612
	Medlemsinformation	0	451
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 513
	Revisionsarvode extern revisor	11 453	11 250
	Föreningskostnader	250	150
	Styrelseomkostnader	5 050	5 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 005	707
	Förvaltningsarvode	66 610	64 190
	Administration	5 822	1 562
	Konsultarvode	14 875	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		115 729	93 204

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	45 500	44 800
	Sociala kostnader	14 297	7 366
		59 797	52 166

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	141 255	141 255
	Förbättringar	113 989	167 811
	Maskiner	11 988	11 988
		267 232	321 053

[Handwritten signatures and initials]

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 424 454	-3 115 389
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 244	-309 066
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 679 698	-3 424 454
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 796 128	24 051 372
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 417 000	9 417 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 014 000	15 014 000
	Taxeringsvärde mark	29 400 000	29 400 000
		44 414 000	44 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
	Lokaler	2 814 000	2 814 000
		44 414 000	44 414 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-39 634	-27 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 988	-11 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 622	-39 634
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 219	35 207
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	59 946	58 847
	Klientmedel hos SBC	859 683	1 223 075
		919 629	1 281 922

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	387 118	1 161 710
	Reservering enligt stadgar	133 242	133 242
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 625	-907 834
	Vid årets slut	456 735	387 118

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,140 %	127 849	151 093	2019-06-01
	Handelsbanken	1,370 %	230 000	465 000	2019-01-02
	Handelsbanken		0	82 687	Löst
	Handelsbanken		0	500 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		357 849	1 198 780	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-357 849	-41 472	
			0	1 157 308	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 150 489 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 701 000	6 701 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	10 702
	Ränta	1 100	2 925
	Avgifter och hyror	125 944	126 311
		186 840	184 738

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offertter gällande renovering av fönsterbågarna till blyglasfönstren har inhämtats.
Preliminärt datum för renovering är våren 2019.

Eventuell uppfräschning av entrén till fastigheten. Inga offertter har inkommit ännu.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 2 2019



Carl Wictor Comstedt
Ledamot



Bo Jan Peter Fredriksson
Ledamot



Bengt Gunnar Anders Lindén
Ledamot



Karl Anders Emanuel Rytter
Ledamot



Manfred Schmidhuber
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisorssed 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 utvärderar, 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 beror på oegentligheter eller misstag. 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, 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 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 2018 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 fortlopande 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, 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 revisorsers 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 19 mars 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Gunilla Kärrfelt
Förtroendevald revisor