



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Odin



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin

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 2017 och 2036.
- 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.
- 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 1936-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Nina Helena Heinesson	Ledamot
Anna Margareta Elisabeth Lindqvist	Ledamot
Gustav Hugo Martin Thörnqvist	Ledamot

Johan Åke Markus Alvarsson	Suppleant
George Lars Gunnar Norberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Johan Löwegren	Ordinarie Intern	
Stina Torén	Suppleant Intern	

Valberedning

Carina Sörensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 6	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg& Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

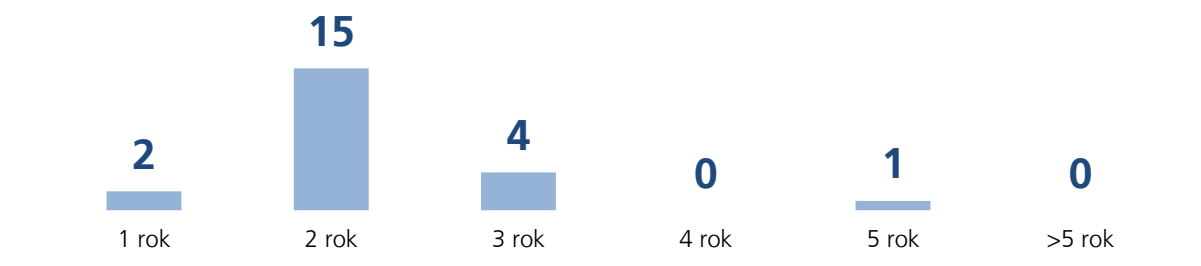
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 168 m², varav 1 168 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Köks- och avloppsstammarna relining	2019	
Målat staket	2018	
Energideklaration	2017	
Målat staketet	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Fogarna byttes vid entrédörrarna	2017	
Rensning och underhåll av stuprören	2017	
Porten innergård	2016	Lås på porten. Finns hos styrelsen.
Innergård	2016	Ny plantering och uteplats samt stensättning
Fastighetskötsel byte	2016	Byte från Servicom till Cymko
Fasad	2016	Klottersanering
Staket	2016	Byggt till staketet
Målat staket	2016	Målat staket
Filmning av stammarna	2015	Filmning gjordes av Spolarna
Lägga om taknocken	2014	Taknocken var felmonterad och behövdes läggas om
Målat staket	2012	Målat staket
Stensättning	2012	Stensättning vid gavel
Målat grunden	2012	Målat grunden
Fastighetskötsel av Servicom AB	2011 - 2012	
Bredband (fiber)	2011	Installation av uttag & nät (Ownit)
Målning av ytterdörrar	2011	Skrapat bort lackfärg och målat med olja
Byte av analog TV-leverantör från ComHem till Canal Digital	2011 - 2014	
Grindstolpar	2010	
Torkskåp	2010	Podab
Portkods dosa	2010	2 st
Torktumlare	2010	En st Podab
Ny undercentral	2009	Styrsystem för fjärrvärme
Termostatbyten	2009	Samtliga lägenheter + kontroll av värmeelementen
Underhållsplan	2009 - 2018	
Nytt tak	2009	
Nya utemöbler	2008 - 2009	
Ommålning av staket	2008 - 2010	
Energideklaration	2008 - 2017	
Ny sopkärlsplats på gården	2006	
Lagning av köksstam i 12c	2006	
Källarrenovering	2005	Delar av källaren målas om och kaklas om
Ny tvättmaskin	2005 - 2010	Två st (Miele)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster, byte eller renovering	2020	Eller 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband 100/100 Mbit/s	Ownit
Fastighetskötsel	SBC
TV-leverantör	Canal Digital Kabel-TV

Föreningens ekonomi

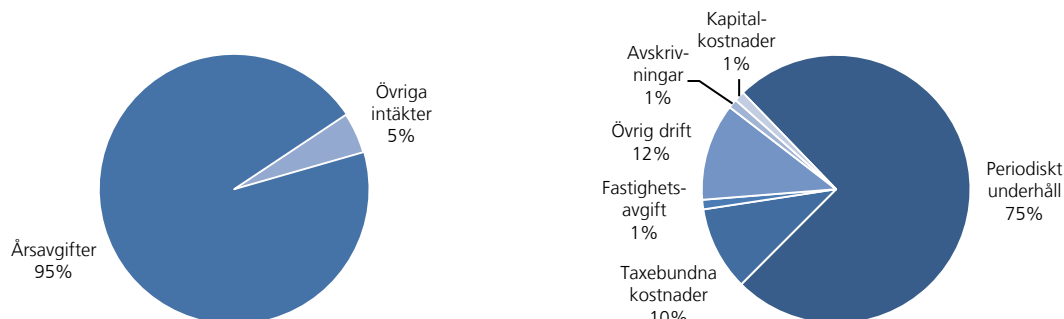
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-12-10 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 625 884	1 149 658
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	763 509	750 242
Finansiella intäkter	14	37
Minskning kortfristiga fordringar	4 870	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 491 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 233
	768 393	2 273 512
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 600 828	765 986
Finansiella kostnader	33 112	31 148
Ökning av kortfristiga fordringar	0	152
Minskning av långfristiga skulder	19 140	0
Minskning av kortfristiga skulder	32 642	0
	2 685 722	797 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	708 554	2 625 884
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 917 329	1 476 226

*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

Största arbetet som gjordes var relining av köks- och avloppsstammarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	609	609	609
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 169	2 185	908	939
Elkostnad/m ² totalyta	26	22	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	150	161	155	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	39	37	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	27	19	20
Soliditet (%)	0	13	29	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 900	-79	11	78
Nettoomsättning (tkr)	763	750	748	752

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 168 m² bostäder.

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	18 644	0	0	18 644
Fond för yttre underhåll	1 296 880	328 927	0	967 953
S:a bundet eget kapital	1 315 524	328 927	0	986 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-916 867	-328 927	-78 704	-509 235
Årets resultat	-1 899 950	-1 899 950	78 704	-78 704
S:a ansamlad förlust	-2 816 817	-2 228 877	0	-587 940
S:a eget kapital	-1 501 293	-1 899 950	0	398 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 899 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-587 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-328 927</u>
summa balanserat resultat	-2 816 816

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>1 296 880</u>
-1 519 936

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	763 259	750 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	61
Summa rörelseintäkter		763 509	750 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 451 769	-543 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 722	-199 247
Personalkostnader	Not 6	-23 338	-23 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 533	-31 849
Summa rörelsekostnader		-2 630 361	-797 835
RÖRELSERESULTAT		-1 866 852	-47 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 112	-31 148
Summa finansiella poster		-33 098	-31 111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 899 950	-78 704
ÅRETS RESULTAT		-1 899 950	-78 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 421 778	444 268
Inventarier	Not 9 27 409	34 452
Summa materiella anläggningstillgångar	449 187	478 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	449 187	478 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 707 494	2 629 693
Summa kortfristiga fordringar	707 494	2 629 693
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 061	1 061
Summa kassa och bank	1 061	1 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	708 554	2 630 754
SUMMA TILLGÅNGAR	1 157 742	3 109 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 644	18 644
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 296 880	967 953
Summa bundet eget kapital		1 315 524	986 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-916 867	-509 235
Årets resultat		-1 899 950	-78 704
Summa fritt eget kapital		-2 816 817	-587 940
SUMMA EGET KAPITAL		-1 501 293	398 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 507 296	2 551 956
Summa långfristiga skulder		2 507 296	2 551 956
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 520	0
Leverantörsskulder		38 512	85 584
Skatteskulder		1 397	517
Övriga skulder		0	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 310	72 510
Summa kortfristiga skulder		151 739	158 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 157 742	3 109 474

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	2019	2018
Byggnader	66 år	66 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	726 070	711 828
Bredbandsintäkter	35 640	35 640
Avgift andrahandsuthyrning	1 549	2 654
Öresutjämning	0	58
	763 259	750 181

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	250	61
	250	61

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 089	35 605
	Fastighetsskötsel beställning	5 098	1 828
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 981	3 692
	Snöröjning/sandning	6 820	14 069
	Städning entreprenad	25 424	25 091
	Sophantering	2 268	2 268
	Gård	2 225	2 100
	Serviceavtal	2 235	2 235
	Förbrukningsmateriel	155	6 410
	Störningsjour och larm	0	1 875
		84 295	95 173
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 033	4 740
	Lås	0	3 981
	VVS	7 362	52 450
		8 395	61 171
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 982 863	0
		1 982 863	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 521	25 795
	Värme	174 794	188 247
	Vatten	43 503	45 851
	Sophämtning/renhållning	16 241	16 343
	Grovsopor	4 049	6 663
		269 108	282 899
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 822	20 560
	Kabel-TV	18 352	17 830
	Bredband	35 640	36 037
		76 814	74 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 294	29 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 451 769	543 084
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	269	238
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	12 000
	Föreningskostnader	406	1 057
	Fritids- och trivselkostnader	687	447
	Förvaltningsarvode	54 210	52 550
	Administration	2 914	28 525
	Konsultarvode	51 476	100 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		125 722	199 247

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	18 000
	Sociala kostnader	5 338	5 655
		23 338	23 655
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 134	3 450
	Förbättringar	21 356	21 356
	Inventarier	7 043	7 043
		29 533	31 849
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 155 282	2 155 282
	Utgående anskaffningsvärde	2 155 282	2 155 282
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 711 014	-1 686 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 490	-24 806
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 733 504	-1 711 014
	Planenligt restvärde vid årets slut	421 778	444 268
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	5 800 000
		15 800 000	13 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 800 000	13 600 000
		15 800 000	13 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 256	106 256
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 256	106 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 804	-64 761
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 043	-7 043
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 847	-71 804
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 409	34 452

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	707 494	2 624 823
	Fordringar	0	4 870
		707 494	2 629 693

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	967 953	692 664
	Reservering enligt stadgar	328 927	328 927
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-53 638
	Vid årets slut	1 296 880	967 953

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	2 532 816	2 551 956	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 532 816	2 551 956	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 520	0	
			2 507 296	2 551 956	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 430 736 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 551 956	2 551 956


Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	18 000	18 000
	Sociala avgifter	5 499	5 656
	Avgifter och hyror	62 811	48 854
		86 310	72 510

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

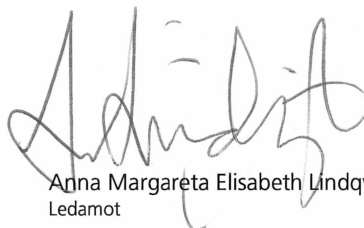
Vi ska se över brandskyddet i huset. Vi kommer möjligtvis att renovera eller byta ut fönsterna under 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24 / 2 2020



Nina Helena Heinesson
Ledamot



Anna Margareta Elisabeth Lindqvist
Ledamot



Gustav Hugo Martin Thörnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2020



Maria Lugnö
Extern revisor
Ernst & Young AB



Johan Löwegren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin, org.nr 746000-2533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Odin för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31) 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

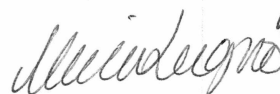
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Sundsvall den 9 mars 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Johan Lövegren
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	726 000	726 070	711 000
Bredbandsintäkter	35 000	35 640	35 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 549	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	250	0
	761 000	763 509	746 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 000	-36 089	-39 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-5 098	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-3 981	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-6 820	-15 000
Städning entreprenad	-27 000	-25 424	-28 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-2 000	-2 268	-2 000
Gård	-3 000	-2 225	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-2 235	-3 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-155	-9 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	-111 000	-84 295	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-26 000
Tvättstuga	0	-1 033	0
VVS	0	-7 362	0
	-30 000	-8 395	-26 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 000 000	0	0
VVS	0	-1 982 863	0
Stambyte	0	0	-1 600 000
	-2 000 000	-1 982 863	-1 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-30 521	-26 000
Värme	-196 000	-174 794	-190 000
Vatten	-46 000	-43 503	-43 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-16 241	-19 000
Grovsopor	-7 000	-4 049	-8 000
	-294 000	-269 108	-286 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-22 822	-20 000
Kabel-TV	-19 000	-18 352	-19 000
Bredband	-38 000	-35 640	-38 000
	-79 000	-76 814	-77 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 314	-30 294	-30 000
	-30 314	-30 294	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-269	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 250	0
Föreningskostnader	-2 000	-406	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-687	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 210	-54 000
Administration	-12 000	-2 914	-3 000
Konsultarvode	0	-51 476	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 510	-5 000
	-90 000	-125 722	-65 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-17 500	-21 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-500	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-5 338	-7 000
	-29 000	-23 338	-29 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-1 134	-4 000
Förbättringar	-22 000	-21 356	-22 000
Inventarier	-8 000	-7 043	-8 000
	-30 000	-29 533	-34 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 693 314	-2 630 361	-2 256 000
RÖRELSERESULTAT	-1 932 314	-1 866 852	-1 510 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-24 000	-33 112	-23 000
	-24 000	-33 098	-23 000
RESULTAT	-1 956 314	-1 899 950	-1 533 000