

Årsredovisning för

**BRF ODIN 16**

769605-1239

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 16, 769605-1239, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

Brf Odin 16 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning, samt att hyra ut de lokaler som föreningen äger.

##### Fastigheten:

Föreningen förvärvade 2004-03-31 fastigheten Odin 16 med adress Ynglingagatan 15, 113 47 Stockholm.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus, med totalt 14 bostadsrätter.  
Den totala bostadsytan är ca 1783 kvm.

##### Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 1 rum och kök  
1 lgh om 2 rum och kök  
4 lgh om 3 rum och kök  
4 lgh om 4 rum och kök  
4 lgh om 5 rum och kök

I entréplan finns rum för hushållsopor. I källarplan finns 12 st lägenhetsförråd. De två vindsvåningarna som byggdes på 60-talet har förråd i lägenheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Styrelsen uppmanar alla bostadsrättsinnehavare att teckna ett bostadsrättsstillägg utöver hemförsäkringen.

Den totala lokalytan är 617 kvm, varav 617 kvm är uthyrd.

1 lokal å 122 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2023-03-31  
1 lokal å 495 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2022-06-30

Genomsnittlig lokalhyra 1791 kr/kvm.

##### Fastighetsavgift

Fastigheten uppfördes 1906 och har åsatts värdeår 1930. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för bostäder är det minsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och för 2019; 1 377 kr per lägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

För 2019 beskattas Brf Odin 16 med 1% av taxeringsvärdet för lokalerna (7 639 000) samt för bostäderna 1 377 per lägenhet.

*Handwritten signature*

**Genomfört under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Injustering av ventilation samt slamning av en kanal till soprum. Arbetet har inkluderat byte av 3 fläktar och genomgång av samtliga tilluftsventiler.
- Garantimålning av tak inkl. besiktning x 2.
- Omförhandling av den mindre lokalen till marknadsmässiga villkor.

**Planerat underhåll framåt**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Fortsatt injustering av värme
- Initiera arbete med att renovera trapphus
- Undersöka möjligheter till solceller på tak
- Åtgärda balkonger mot Ynglingagatan

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under 2019 för lägenheterna. Nästa OVK för lägenheterna skall genomföras 2025. För lokalerna genomfördes det under 2018.

Energideklaration av fastigheten utfördes under 2016.

**Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Munkhammar, Ordförande  
David André, Sekreterare  
Ylwa Häggström, Kassör

Suppleant har varit: Mattias Karlsson

**Valberedning**

Valberedare har varit: Jan Blomberg och Karolina Ahlesten.

**I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**  
Ingen.

**Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

**Revisor:**

Revisor har varit Stefan Gustafsson, Björkholms Revisionsbyrå.

**Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Under året har 1 protokoll från styrelsemöten upprättats.

**Medlemsantal:**

Föreningen har 22st (fg år 23 st) medlemmar. Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

**Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager enl stadgar:

- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2020; 1 183 kr).
- Pansättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet (för 2020; 473 kr)

**Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

**Finansiering**

Se not.



### **Föreningens ekonomi**

#### **Arsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 620 kr/kvm (sedan 2008-07-01).

#### **Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med POS Fastighetsvård AB.

Avtal om entrematta finns tecknat med Inital.

Avtal om städning finns tecknat med Melins Städ i Stocholm HB.

Fjärrvärme levereras genom Fortum.

Elnät tillhandahålles genom Ellevio.

Elhandel tillhandahålles genom Vattenfall

#### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2020.

Underhållsplan upprättades under 2014



Handwritten signature and initials, possibly 'A. J. B. 137'.

### Not Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 702 500	1 478 161	-67 104	615 216
Disposition fg års resultat			615 216	-615 216
Avsättning yttre fond		227 000	-227 000	
Årets resultat				904 047
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 702 500</b>	<b>1 705 161</b>	<b>321 112</b>	<b>904 047</b>

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning (tkr)	2 235	2 196	2 151	2 116
Resultat efter finansiella poster (tkr)	904	615	572	463
Soliditet, %	67	66	63	62
Eget kapital (tkr)	28 633	27 729	27 114	26 542
Taxeringsvärde	74 639 000	54 298 000	54 298 000	54 298 000
- varav byggnad	22 831 000	19 986 000	19 986 000	19 986 000
Årsavg/m2 bostadsrättsyta	620	620	620	620
Hysesintäkt lokal/m2 lokalyta	1 791	1 791	1 686	1 630
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta	7 291	7 849	8 410	8 886
Belåningsgrad (%) (skuld/tax-värde)	17	26	28	29
Avs underhållsfond/m2 byggnadsyta	95	95	82	82
Avskrivning/m2 byggnadsyta	192	192	191	191

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	321 112
årets resultat	904 047
<b>Totalt</b>	<b>1 225 159</b>
disponeras för	
Avsättning yttre underhåll enligt antagen underhållsplan	-460 800
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>764 359</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

09 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 235 016	2 195 682
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 235 016</u>	<u>2 195 682</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3 4	-771 001	-1 050 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 954	-457 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 231 955</u>	<u>-1 508 208</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 003 061	687 474
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 146	-72 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-99 014</u>	<u>-72 258</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		904 047	615 216
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>904 047</u>	<u>615 216</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>904 047</u>	<u>615 216</u>

AA  
Bm

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 350 438	39 806 229
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 469	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>39 396 907</u>	<u>39 806 229</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 396 907</u>	<u>39 806 229</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		629	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 315	379 761
Summa kortfristiga fordringar		<u>324 944</u>	<u>379 761</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 826 473	2 175 930
Summa kassa och bank		<u>2 826 473</u>	<u>2 175 930</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 151 417</u>	<u>2 555 691</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>42 548 324</u>	<u>42 361 920</u>



Handwritten signature and initials, possibly "BM".

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 702 500	25 702 500
Yttre underhållsfond		1 705 161	1 478 161
Summa bundet eget kapital		27 407 661	27 180 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		321 112	-67 104
Årets resultat		904 047	615 216
Summa fritt eget kapital		1 225 159	548 112
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 632 820</b>	<b>27 728 773</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	11 700 000	13 000 000
Övriga skulder		387 400	387 400
Summa långfristiga skulder		12 087 400	13 387 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 300 000	994 492
Leverantörsskulder		40 558	37 311
Skatteskulder		11 584	3 863
Övriga skulder		46 194	55 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 768	154 620
Summa kortfristiga skulder		1 828 104	1 245 747
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 548 324</b>	<b>42 361 920</b>

AP  
BM



## Not 1 Noter

### Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Vid val av K2 så är det likviditeten som är det väsentliga för att avgöra en bostadsrättsförenings ekonomi om det finns en underhållsplan och avsättningen till den följs, samt att stadgarna har rätt skrivning i avseendet i vad årsavgifterna skall täcka.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

## Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	1 105 428	1 105 428
Hysesintäkter lokal	1 042 949	1 013 356
Balkongtillägg	8 520	8 165
Ersättning fastighetsskatt	76 394	64 982
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 365	2 731
Övriga intäkter	360	1 020
<b>Summa</b>	<b>2 235 016</b>	<b>2 195 682</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats under 2019.

DM 

#### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförvaltning	28 702	27 847
Städning	19 721	19 268
Hissar	11 839	9 814
Bredband	18 516	18 516
Ventilation	100 585	
Hyra Entrémattor	3 111	2 332
Reparation och underhåll fastighet	63 477	335 042
Reparation och underhåll lokaler		67 800
Värmekabelanläggning	3 607	2 975
EI	33 651	35 271
Fjärrvärme	254 461	254 074
Vatten och avlopp	24 521	26 395
Sophämtning	10 293	11 794
ComHem	12 960	12 963
Försäkring	29 161	28 993
Övriga fastighetskostnader	9 695	9 366
Fastighetsskatt/avgift	95 668	83 698
Diverse	5 918	6 113
Förvaltningskostnader	28 602	29 236
Revision	11 589	10 245
Medlemsavgifter	4 924	4 859
Konsultarvoden		53 975
<b>Summa</b>	<b>771 001</b>	<b>1 050 576</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	44 865 999	44 865 999
	44 865 999	44 865 999
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-5 059 770	-4 603 977
-Årets avskrivning enligt plan	-455 791	-455 793
	-5 515 561	-5 059 770
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 350 438</b>	<b>39 806 229</b>
Taxeringsvärde byggnad	22 831 000	19 986 000
Taxeringsvärde mark	51 808 000	34 312 000
<b>TOTALT</b>	<b>74 639 000</b>	<b>54 298 000</b>

BRF ODIN 16

**Not 6 Byggnadsinventarier lokaler**

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	470 693	470 693
-Nyanskaffningar	51 632	
Vid årets slut	522 325	470 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-470 693	-468 854
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 163	-1 839
Vid årets slut	-475 856	-470 693
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 469</b>	<b>-</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Ränte- sats</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Nordea Hypotek -019	2020-02-28	0,87	994 992	13 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-1 300 000
			<b>994 992</b>	<b>11 700 000</b>
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</i>				11 700 000

*BM*

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

### Ställda säkerheter

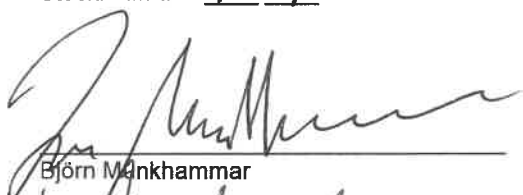
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 150 000	18 150 000

### eventalförbindelser

Summa eventalförbindelser	inga	inga
---------------------------	------	------

### Underskrifter


Stockholm den 7 / 4 2020

  
Björn Mankhammar

  
David André

  
Ywa Häggström

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020

  
Stefan Gustafsson, Björkholms Revisionsbyrå, revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ODIN 16  
Org.nr 769605-1239

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ODIN 16 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

## **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 16 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. /

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 14 april 2020

  
 Stefan Gustafsson  
 Auktoriserad revisor

## Bilagor "Att läsa en årsredovisning" och "Att bo i bostadsrätt"

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötelsen" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.