

Årsredovisning 2020

BRF Odense



Styrelsen för BRF Ödåns får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen
 Lina El Manni
 Suppleant
 Lena Hennrich
 Suppleant
 Rumays Gönemoglu
 Suppleant
 Lotta Blomqvist
 Kassa
 Malin Bergh vice ordförande
 Ordförande
 Johim Nordström

Styrelsen för BRF Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 finansierar medlemmarna kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Framtida underhåll kan medföra att nya lån behövs men inget sådant underhåll är planerat. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll är inte planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna är beslutade att höjas med 1 % år 2022 och 1 % år 2023. Därefter inga höjningar planerade.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Joakim Nordblom	Ordförande
Malin Bergh	Vice ordförande
Lolita Blomqvist	Kassör
Erika Calderon Diaz	Ledamot
Turgay Yüksekdağ	Ledamot
Lina El Masri	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant
Rumeysa Göcmenoglu	Suppleant

DN

Styrelsen har samlats till 12 protokollförda sammanträden. Delar av styrelsen har haft ett antal arbetsmöten för specifika frågor.

Valberedning

Melisa Demirci

Bernard Willems

(Bekit Melekin har flyttat)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Extrastämma hölls 2020-12-09.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och uppdaterades under året till att sträcka sig 2020 till 2050.

Planerat underhåll

Byte och översyn av ventilationsfläktar: 2019-2022

Uppdatering tvättstuga: 2020-2021

Föryngring av värme- och tappvattenledningar: 2020-2030, stegvis

Uppdatera gårdsbelysning med nya stolpar och armaturer: 2021-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Teknisk och ekonomisk förvaltning: Storholmen

Snöröjning: Björns entreprenad

Garageportar: Hörmanns



Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och ekonomi.

2018 meddelade Stockholms stad att föreningens arrende skulle höjas med 100 % succesivt under en femårsperiod. Styrelsen beslutade att höja avgiften motsvarande, återstående höjningar är 1 % för 2022 samt 1 % för 2023.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen som utgör basen för den ekonomiska planeringen. Föreningen har som mål att ha två års medlemsavgifter i likvida medel. Föreningens tillgängliga medel räcker till att utföra planerade underhållsarbeten, inga nya lån är planerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2020 tog Storholmen över tekniska och ekonomiska förvaltningen från SBC som därefter endast bidrog till årsredovisningen för 2019. Även om det varit en del uppstartsproblem och oförutsedda kostnader har medlemmarnas ärenden hanterats bättre och styrelsen avlastats betydligt.

Styrelsen har blivit digital. Via Teams har möjligheten att ha digitala möten utnyttjats så att ledamöter kunnat vara med på möten hemifrån. Ännu har inget heldigitalt möte hållits då 8 ledamöter utan problem kunnat vara i föreningslokalen under säkra omständigheter. I Teams utnyttjas också möjligheten till ett digitalt arkiv för avtal, protokoll, ritningar, medlemsärenden med mera. Det mesta sparas fortfarande också i pärmar men det underlättar arbetet väsentligt att ha åtkomst till material som behövs i ett ärende via dator eller telefon.

Under året har styrelsen tagit fram ett gruppavtal för bredband med Comhem. Kostnaden 149 kr för 250 Mbit redovisas separat på avin då styrelsen beslutat att inte höja månadsavgiften procentuellt vilket skulle medfört att stora lägenheter subventionerar små lägenheter.

Under året har en brand inträffat i en lägenhet. Tack vare att brandkåren snabbt var på plats skadades bara den drabbade lägenheten. Totala reparationen uppgår till över en miljon kronor, genom försäkringen begränsades föreningens kostnad till cirka 190 000 kr.

Under hösten inträffade också en vattenskada då vatten läckt genom tätskikt. Medlems försäkring täcker nytt golv och i viss mån väggar men eftersom bjälklag, isolering med mera är föreningens ansvar drabbas medlemmarna kollektivt. Försäkringens självrisk uppgår till nästan 75 000 kr.

Arbetet med att byta takfläktar fortsätter, per 2020 har 5 huskroppar fått nya fläktar. Föreningen har upphandlat bytet så att när en fläkt slutar fungera eller låta illa, byts alla fläktar i det huset. Totalt rör det sig om 17 hus. Det blir ett kostnadseffektivt byte utan att skapa ett stort ombyggnadsprojekt.

Vår princip om att när läckande rör upptäcks ska inte bara läckan lagas utan hela den rörstammen, från värmecentral till huskropp, har ännu inte prövats. I våra tapp- och varmvattenledningar har inga läckage förekommit under året.

För de 4 hyresgästerna har ingåtts en principöverenskommelse av hur förändring av hyran ska beräknas. Tidigare har vi anlitat jurister som förhandlat med hyresgästföreningen till en kostnad som tog större delen av förhandlingsutrymmet. Nu används SCB:s siffra över ett års genomsnittliga förändring i Sverige och den appliceras på följande år. Ungefär samma höjning utan någon kostnad för jurist. Skönt att inte förhandla och istället kunna fokusera på att vara grannar och lösa ärenden tillsammans.

Sortering av matavfall har introducerats. Ingen lukt eller skadedjur förekommer. Under vårt första år har



det varit en del problem med att även annat avfall hamnar i kärnen för matavfall. "Matavfallare" har fått flytta vanliga sopor till det gamla sopkärlet. Föreningens kostnad har sjunkit då mycket av det tunga avfallet hamnar bland matavfall som inte vägs eftersom de vill ha mycket avfall. Föreningens vanliga avfall, som vägs, har blivit motsvarande lättare.

Per 31 december har styrelsen sagt upp bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen. Syftet med ändringen är att undvika att skador dubbelbokförs på föreningen och försvårar upphandling av fastighetsförsäkring till bra premier. Det blir också tydligare ansvarsfördelning vid skador.

I garaget har under slutet av året 10 laddplatser för elbilar med effekten 22 kW installerats. Halva kostnaden ersätts av bidrag från Naturvårdsverket. När denna verksamhetsberättelse skrivs pågår inkörning av betalsystem för två av platserna. Ytterligare en har fått en laddplats för sin planerade elbil. Vissa föreningar sprider investering och höjda löpande kostnader på alla i garaget. Styrelsen har tagit beslut om att det för de kostnader som laddplatserna medför ska tillkomma avgifter som långsiktigt täcker föreningens höjda kostnader, på en nivå som ändå gör det attraktivt att ha miljövänlig bil.

Garaget har utrymmts och storstädats. En reklamation på asfalten på övre plan resulterade i att asfalteringen gjordes om. I garaget fanns ett antal lysrörsarmaturer med trasig elektronik. Styrelsen beslutade då att byta till LED-lampor istället för att laga de trasiga. Armaturerna kunde behållas. En femtedel så hög elförbrukning och dubbelt så ljusst. Samtidigt byttes också lysrören i tvättstugan till LED.

Arbete påbörjades under året för att få ljusare på gångvägar och gårdar. En erfaren ljuskonsult arbetar på ett förslag som medlemmarna ska ges möjlighet att komma med synpunkter på. Det ska inte bli ljusst som på en parkeringsplats, det ska vara ljusst och fortfarande trevligt.

Mer än en fjärdedel av föreningens kostnader går till värme och el. Under året har bergvärme, solceller och luftvärmeåtervinning utvärderats. Det är avsevärda investeringar med återbetalningstider på 10-20 år. Dock ändras inte föreningens miljöpåverkan nämnvärt då vi har fossilfri fjärrvärme och svensk elmix. När investeringarna blir lägre kan ny utvärdering göras. Ett mer närliggande mål är att utöka matavfallssortering till alla medlemmar och bidra med biobränsle till bussar.

Under året har 5 bostadsrätter fått nya ägare och medlemmar.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	8 536 241	8 565 287
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 442 587	4 231 464
Finansiella intäkter	22 942	25 974
Ökning av kortfristiga skulder	295 551	0
	4 761 080	4 257 438
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 779 222	3 631 860
Finansiella kostnader	360 401	417 233
Ökning av kortfristiga fordringar	281 135	18 878
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	138 513
Badrumsfond	150 000	0
	4 650 758	4 286 484
Likvida medel vid årets slut	8 646 563	8 536 241
Årets förändring av likvida medel	110 322	-29 046

14

hjn

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 274	4 185	4 128	4 020	4 022
Resultat efter finansiella poster	-1 130	-1 247	-1 196	-4 294	-1 717
Soliditet (%)	67,5	68,0	68,3	69,0	70,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	524	523	517	498	489
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 106	843	820	820	899
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 037	5 146	5 158	5 171	5 183
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	17	20	19	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	154	135	158	160	118
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	43	34	37	35	34
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	52	60	40	42	47

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 533 kvm bostadsrättsyta och 418 kvm hyresrättsyta, 6 951 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 275 700	5 594 330	823 861	-16 683 234	-1 247 276	72 763 381
lanspråktagande yttre underhållsfond			-3 574	3 574		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 247 276	1 247 276	0
Årets resultat					-1 129 711	-1 129 711
Belopp vid årets utgång	84 275 700	5 594 330	820 287	-17 926 936	-1 129 711	71 633 670

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-17 926 936
Årets resultat	-1 129 711
	-19 056 647

Behandlas så att lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-52 584
I ny räkning överföres	-19 004 063
	-19 056 647

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

NA

JN

Resultaträkning

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Övriga rörelseintäkter

Summa rörelseintäkter

Rörelsekostnader

Driftkostnader

Övriga externa kostnader

Personalkostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Rörelseresultat

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa finansiella poster

Resultat efter finansiella poster

Resultat före skatt

Årets resultat

4 274 131

168 456

4 442 587

-3 456 243

-203 595

-119 384

-1 455 617

-5 234 839

-792 252

22 942

-360 401

-337 459

-1 129 711

-1 129 711

-1 129 711

4 185 147

46 317

4 231 464

-3 105 956

-401 321

-124 583

-1 455 621

-5 087 481

-856 017

25 974

-417 233

-391 259

-1 247 276

-1 247 276

-1 247 276

M

JN

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

96 951 216

98 392 423

Maskiner och andra tekniska anläggningar

8

0

14 410

Summa materiella anläggningstillgångar

96 951 216

98 406 833

Summa anläggningstillgångar

96 951 216

98 406 833

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4

46

Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel

40 921

671 412

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

261 505

0

Summa kortfristiga fordringar

302 430

671 458

Kassa och bank

Kassa och bank

8 646 562

7 886 077

Summa kassa och bank

8 646 562

7 886 077

Summa omsättningstillgångar

8 948 992

8 557 535

SUMMA TILLGÅNGAR

105 900 208

106 964 368

NA

JA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 870 030

89 870 030

Fond för yttre underhåll

820 287

823 861

Summa bundet eget kapital

90 690 317

90 693 891

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 926 936

-16 683 234

Årets resultat

-1 129 711

-1 247 276

Summa fritt eget kapital

-19 056 647

-17 930 510

Summa eget kapital

71 633 670

72 763 381

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

32 903 996

32 983 996

Leverantörsskulder

258 021

183 560

Skatteskulder

29 733

42 718

Övriga skulder

539 377

694 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

535 411

296 474

Summa kortfristiga skulder

34 266 538

34 200 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 900 208

106 964 368

M

JN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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 årsbokslut. 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 tillämpats.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 420 816	3 352 157
Hyror bostäder	462 246	455 755
Hyror lokaler	504	504
Hyror parkering moms	12 199	16 953
Hyror garage och parkering	366 339	355 278
Hyror parkering	0	2 400
Serviceavgifter	2 160	2 160
Överlåtelse- och pantsättning	16 796	0
Öresutjämning	1	-60
Uteblivna hyror garage och parkering	-6 930	0
	4 274 131	4 185 147

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	9 407	44 697
Övriga intäkter	9 049	1 620
Justering badrumsfond*	150 000	0
	168 456	46 317

M

JW

* Avser justering av badrumsfonden för år 2019.

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	103 310	44 791
Snöröjning och sandning	94 162	46 577
Städning entreprenad	0	9 928
Bevakning	11 623	0
Gemensamma utrymmen	0	1 027
Garage	0	1 123
Trädgårdsskötsel	4 807	0
Övrig tillsyn	0	2 224
Serviceavtal	14 859	12 500
Förbrukningsmateriel	16 804	3 965
Brandskydd	0	1 770
Reparationer	521 867	421 188
Underhåll	52 584	3 574
El	116 825	136 212
Värme	1 073 373	936 303
Vatten	296 586	239 365
Sophämtning och renhållning	86 176	51 470
Grovsopor	0	20 190
Försäkring	100 548	170 490
Tomträttsavgäld	357 075	447 750
Kabel-TV	59 948	17 250
Bredband	19 427	31 172
Fastighetsavgift	523 247	507 087
Övriga driftkostnader	3 022	0
	3 456 243	3 105 956

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	8 030	2 596
Inkassoavgifter	3 178	850
Revisionsarvode extern revisor	35 625	35 000
Föreningskostnader	0	406
Styrelseomkostnader	0	3 650
Trivselkostnader	0	28 631
Förvaltningsarvode ekonomi	38 506	147 234
Förvaltningsarvoden beställningar	54 189	8 689
Administration	19 964	37 304
Korttidsinventarier	0	8 572
Konsultarvode	0	121 149
Föreningsavgifter	0	1 000
Bostadsrätterna	0	6 240
Mäklarprovision	26 350	0
Bankkostnader	7 154	0

lyjw

M

Övriga externa kostnader	10 598	0
	203 594	401 321

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	95 200	94 800
Sociala kostnader	24 184	29 783
	119 384	124 583

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 193 045	110 193 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 193 045	110 193 045
Ingående avskrivningar	-11 800 622	-10 359 414
Årets avskrivningar	-1 441 208	-1 441 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 241 830	-11 800 622
Utgående redovisat värde	96 951 215	98 392 423
Taxeringsvärden byggnader	61 175 000	61 175 000
Taxeringsvärden mark	63 060 000	63 060 000
	124 235 000	124 235 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 125	144 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	144 125
Ingående avskrivningar	-129 715	-115 303
Årets avskrivningar	-14 410	-14 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 125	-129 715
Utgående redovisat värde	0	14 410

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

A

W

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,03	2021-11-28	7 917 074	7 937 074
SEB	1,03	2021-11-28	7 917 074	7 937 074
SEB	1,03	2021-11-28	8 534 924	8 554 924
SEB	0,71	2021-11-28	8 534 924	8 554 924
			32 903 996	32 983 996
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

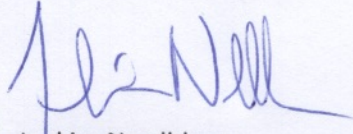
I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 503 996 kr.

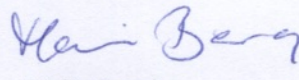
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	13 489	4 332
Avgifter och hyror	348 257	292 142
	361 746	296 474

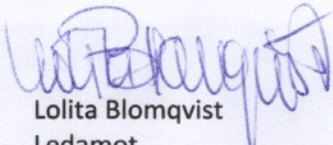
Stockholm 2021-04-20



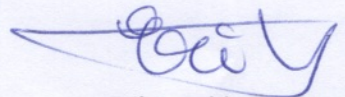
Joakim Nordblom
Ordförande



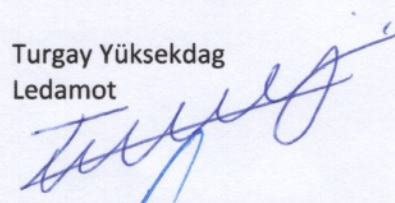
Malin Bergh
Ledamot



Lolita Blomqvist
Ledamot

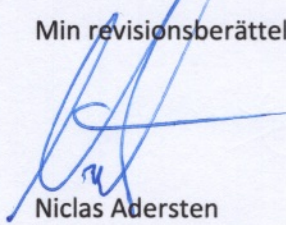


Erika Calderon Diaz
Ledamot

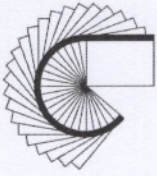


Turgay Yüksekdağ
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense
Org.nr. 716421-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2020.

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 31 december 2020 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.

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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

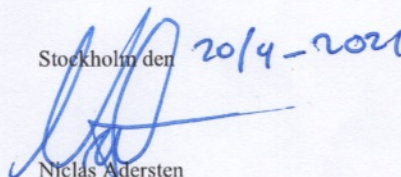
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den

 20/4-2021

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor