

# Årsredovisning

för

## Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

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

Årets resultat är sämre än föregående år beroende främst av återbetalning av en månadsavgift, samt genomfört underhåll i form av renovering av värmesystem samt utbyte av häck mot järnvägspromenaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är St:Persgatan 19 E, 753 20, i Uppsala. Föreningen bildades 1985-11-21. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24.

Årets taxeringsvärde: 46 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde: 36 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 227 m<sup>2</sup>

### **Föreningen har ingått följande avtal**

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning skötsel och teknik  
Städ  
Kabel-TV, gruppavtal digital -silver  
Fibernet  
Bredband, gruppavtal 100/100

#### **Leverantör**

Sweax AB, t o m 210101  
Upplands Boservice AB, t o m 211231  
Sweax AB, t o m 201101  
ComHem, t o m 220930  
Uppsala stadsnät/IP-Only, t o m 251023  
A3 AB, t o m 241201

### **Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:**

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA: 16), 40% avseende nedfartstramp m.m från S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledning från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Tillfällig inskränkning av nyttjanderätt enligt GA:12, GA13 och GA:16 har avtalats p.g.a bygge på Castellums granntomt Dragarbrunn 21:1. Nytt avtal är tecknat men ännu ej godkänt av Lantmäteriet.

### **Teknisk status**

#### **Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under året utfört reparationer för 44 tkr och underhåll för 523 tkr.

Under oktober har vårt värmesystem renoverats och kompletterats. Radiatorventiler och termostat har bytts ut. En s.k. avgasare och en partikelavskiljare har installerats i syfte att få ett bättre flöde och ekonomi i värmesystemet.

Häcken mot järnvägspromenaden byttes ut under hösten, schersmin mot avenbok.

Alla brandvarnare har bytts ut. Tio år har gått sedan de installerades. Alla lägenheter har utrustats med två brandvarnare i enlighet med myndigheternas rekommendationer.

### **Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast 2019-12-02, sträcker sig fram till år 2050. För att möta kostnaderna för kommande planerat underhåll avsätts årligen, till fonden för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, ett belopp om 0,3% av taxeringsvärdet. För år 2019 blir det 138 tkr. Detta är dock inte tillräckligt enligt underhållsplanen, varför ytterligare 56 tkr föreslås avsättas för år 2019, dvs totalt 194 tkr.

Planerat underhåll för år 2020 är 250 tkr. För åren 2021-2025 är totalt planerat underhåll ca 500 tkr.

Efter senaste stämman den 7 maj 2019 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen följande sammansättning:

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

Hans Hansson, ordförande, vald t o m 2020, invald 2001  
Bo Thyselius, vice ordförande, omvald på 2 år, invald 2002  
Anna-Lena Wallinder, kassör, vald t o m 2020, invald 2014  
Hans Åhländer, sekreterare, vald t o m 2020, invald 2016  
Robin Akrap, ledamot, nyvald 2 år, invald 2019

#### **Styrelsesuppleanter**

Margit Einarsson, 1 år  
Anna Englund, 2 år

#### **Revisorer**

Johan Grahn, ordinarie, auktoriserad revisor, Revisorhuset, 1 år  
Anders Nilsson, ordinarie, lekmannarevisor, 1 år  
Mats Johansson, revisorsuppleant, auktoriserad revisor, Revisorhuset 1 år  
Inga-Lena Lööv suppleant, lekmannarevisor, 1 år

#### **Valberedning**

Jan-Erik Larsson  
Kjell Karlsson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften för 2019 beslöt av styrelsen att vara oförändrad. En månadsavgift återbetalades dock i december 2019. Möjligheten till återbetalning grundas på avtalet med Castellum med vite för Castellum från september 2019 p.g.a försening med bygget.

Årsstämman genomfördes den 7 maj med 20 deltagare. Inga motioner inlämnade. Till stämman hade styrelsen lämnat tre propositioner: En om nytt avtal med ComHem angående digital TV, en angående nedtagning av befintlig häck mot järnvägs promenaden och nyplantering av avenbokshäck samt en proposition om gruppavtal bredband. Beslut togs om nytt utökat avtal med ComHem samt om ny häck mot järnvägs promenaden. Beslut om gruppavtal bredband bordlades. Extrastämma med bordlagd fråga om gruppavtal bredband ägde rum den 18 september. Därvid beslöt om anslutning och avtal med operatören A3 med start 1 december 2019.

Sedvanlig städ- och trivselkväll ägde rum den 10 juni.

Castellums byggnadsplaner försinkades p.g.a försening med beslut om detaljplan. Bl a vår förening samt ett antal medlemmar hade överklagat. Beslut om detaljplan togs under våren. Castellums rivning av befintlig fd Sparbanksbyggnad samt garage påbörjades under sommaren. Castellums planer för färdigställande och återöppnande av vårt garage är nu satta till våren 2021.

Vår solcellsanläggning har nu varit i drift i drygt ett år. Anläggningen har producerat drygt 13 900 kWh mot beräknad årsproduktion 13.600 kWh. Vi har förbrukat all producerad el "inom huset".

Byggnaden radonkontrollerades i december 2019. Resultatet visade på låga värden, cirka 20-40 becquerel per kubikmeter luft.

Samtliga brandvarnare i lägenheterna byttes ut i juni 2019 på föreningens bekostnad. Samtidigt utökades antalet brandvarnare till två per lägenhet enligt nuvarande normer.

En vattenskada inträffade i slutet av året.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32. Vid årets slut var medlemsantalet oförändrat. Medelåldern har ökat ytterligare ett år och är nu 68 år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 290	1 194	1 402	1 407	1 410
Resultat efter finansiella poster	-142	238	-48	259	114
Årets resultat	-142	238	-48	259	114
Soliditet (%)	38	39	39	38	36
Likviditet (%)	95	125	104	117	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	473	516	573	573	573
Låneskuld/ kvm lgh kr	3 547	3 579	3 628	3 736	3 822
Belåningsgrad (%)	17	22	22	27	27
Underhållsfond/ kvm, kr	790	704	690	628	567
Årets avskrivningar	142	142	118	118	118

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 568 021	762 621	237 922	5 405 602
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2019			237 922	-237 922	0
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000		0
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl.stämmobeslut 2019		69 000	-69 000		0
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2019		138 000	-138 000		0
Årets resultat				-142 039	-142 039
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 837 038</b>	<b>1 760 021</b>	<b>808 543</b>	<b>-142 039</b>	<b>5 263 563</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	808 543
årets förlust	-142 039
	<b>666 504</b>
disponeras så att	
Extra avsättning till underhållsfond	56 000
Ianspråkande av underhållsfond	-400 000
i ny räkning överföres	1 010 504
	<b>666 504</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 290 394	1 193 991
Övriga rörelseintäkter	3	331 941	270 211
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 622 335</b>	<b>1 464 202</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 249 549	-709 934
Övriga externa kostnader	5	-123 769	-116 537
Personalkostnader	6	-55 845	-63 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-142 028	-142 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 571 191</b>	<b>-1 031 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 144</b>	<b>432 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-193 183	-194 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 183</b>	<b>-194 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 039</b>	<b>237 922</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-142 039</b>	<b>237 922</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 039</b>	<b>237 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 909 082	13 027 314
Inventarier, verktyg och installationer	11	190 404	214 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 099 486</b>	<b>13 241 514</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 099 486</b>	<b>13 241 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	219 044	224 269
Övriga fordringar	13	2 597	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 540	125 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>312 181</b>	<b>350 311</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	419 323	360 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>419 323</b>	<b>360 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>731 504</b>	<b>710 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 830 990</b>	<b>13 952 020</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		1 760 021	1 568 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 597 059</b>	<b>4 405 059</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		808 543	762 621
Årets resultat		-142 039	237 922
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>666 504</b>	<b>1 000 543</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 263 563</b>	<b>5 405 602</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 800 000	7 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 875 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		85 701	68 298
Skatteskulder		1 522	562
Övriga skulder		49 068	48 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	531 136	453 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>767 427</b>	<b>671 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 830 990</b>	<b>13 952 020</b>

## 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.

#### Redovisade intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m<sup>2</sup>

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Lån, kr/m<sup>2</sup>

Total låneskuld genom total bostadsyta

Belåningsgrad (%)

Total låneskuld genom taxeringsvärde

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-1 053 151	-1 052 810
Hyror garage och parkeringsplatser	-68 520	-68 481
Eldebitering hyresgäster	-97 820	-28 201
	-70 903	-44 499
	<b>-1 290 394</b>	<b>-1 193 991</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar	295	-4 255
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	11
Övriga rörelseintäkter	-332 242	-265 967
	<b>-331 941</b>	<b>-270 211</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Underhåll	522 623	15 000
Reparationer	44 311	54 420
Försäkringspremier	24 023	21 639
Kabel- och digital- TV	28 993	23 474
Obligatoriska besiktningar	2 950	5 817
Städning gem utrymmen	28 601	28 000
Förbrukningsinventarier	1 389	676
Vatten	43 628	48 254
Fastighetsel (inkl lägenhetsel)	129 477	153 300
Uppvärmning	151 684	136 978
Sophantering och återvinning	46 726	40 093
Förvaltningsarvode drift	75 238	75 710
GA:16, garage etc	103 405	106 573
Vattenskador	46 500	0
	<b>1 249 548</b>	<b>709 934</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode administration	45 663	56 531
IT-kostnader	3 922	4 511
Arvode, yrkesrevisorer	10 926	10 048
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	6 480	1 724
Kontorsmaterial	1 397	1 251
Telefon och porto	405	299
Medlems. och föreningsavgifter	0	8 870
Bankkostnader	1 486	130
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 048	32 088
Tidningar och tidsskrifter	0	1 085
Förbrukningsinventarier	13 070	0
Konsultarvoden	7 000	0
	<b>123 397</b>	<b>116 537</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Styrelsekostnader</b>		
Styrelsearvoden	46 350	51 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	600	600
Sociala kostnader	8 895	11 424
<b>Summa styrelsekostnader</b>	<b>55 845</b>	<b>63 074</b>

### Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %

### Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnad	-118 232	-118 232
Solcellsanläggning	-23 796	-23 800
	<b>-142 028</b>	<b>-142 032</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetslån	193 111	193 373
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	47
Dröjsmålsräntor	72	1 283
	<b>193 183</b>	<b>194 703</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 778 963</b>	<b>14 778 963</b>
Ingående avskrivningar	-3 746 649	-3 628 417
Årets avskrivningar	-118 232	-118 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 864 881</b>	<b>-3 746 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 914 082</b>	<b>11 032 314</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	15 800 000
	<b>46 000 000</b>	<b>36 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 914 082	11 032 314
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	<b>12 909 082</b>	<b>13 027 314</b>

Mark avskrivs ej

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 000	0
Inköp	0	238 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 000</b>	<b>238 000</b>
Ingående avskrivningar	-23 800	0
Årets avskrivningar	-23 796	-23 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 596</b>	<b>-23 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 404</b>	<b>214 200</b>

**Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kundfordringar	219 044	224 269
	<b>219 044</b>	<b>224 269</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	2 597	194
	<b>2 597</b>	<b>194</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetald Kabel-tv	13 500	0
Förutbetald renhållning Returpapperscentralen	15 264	0
Förutbetald medlemsavgift	4 560	0
Upplupna hyresintäkter	57 216	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	125 848
	<b>90 540</b>	<b>125 848</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bankmedel, Handelsbanken	419 323	360 195
	<b>419 323</b>	<b>360 195</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	7 900 000	7 975 000
Nästa års amorteing på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 875 000</b>

Lånen fördelas: 5,2 mkr, 2,71% ränta ff dg 2027-10-30, utan amortering.  
2,7 mkr, 1,87% ränta ff dag 2020-01-30, amortering 100 tkr per år



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna elkostnader	-18 907	-51 061
Upplupna värmekostnader	-23 520	-20 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-46 815	-44 314
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-326 623	-327 087
Upplupna räntekostnader	-24 366	-10 743
Upplupna reparationskostnader	-51 325	0
Upplupna vatten o renhållningskostnader	-4 768	0
Upplupna bredbandskostnader	-4 350	0
Upplupna underhållskostnader	-30 642	0
	<b>-531 316</b>	<b>-453 765</b>

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inga eventualförpliktelser

**Not Ställda säkerheter**

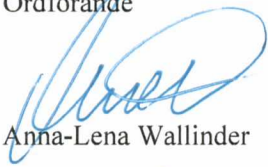
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 167 000	18 167 000
	<b>18 167 000</b>	<b>18 167 000</b>

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 3/3 2020



Hans Hansson  
Ordförande



Anna-Lena Wallinder



Robin Akrap



Bo Thyselius



Hans Åhlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>26</sup>/3- 2020



Johan Grann  
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson  
Internrevisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Org.nr 716401-3901

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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. Risken 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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, eller
- 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 lagen om ekonomiska föreningar.

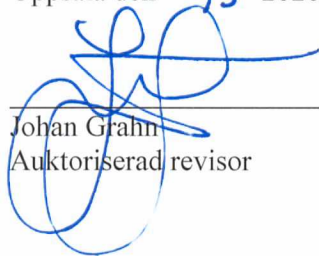
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

# REVISORS Huset

4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26/3-2020



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor



---

Anders Nilsson  
Utsedd av föreningen