

Årsredovisning

Brf Odde

769613-9166

Styrelsen för Brf Odde får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

166
M.M.
CW
JH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Odde registrerades hos Bolagsverket 2010-01-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens har sitt säte i Stockholm.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stockholm Skagafjord 4 med adress Hanstavägen 88, 90, 92 och 94, Kista. Avtalet gäller till och med 2072-12-31. Byggnadsår 2011/2012.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige Försäkring.

Föreningen omfattar 74 bostadslägenheter och en lokal fördelade enligt nedan:

1,5 r o k	1 st	43,5 kvm
2 r o k	21 st	1 251,5 kvm
3 r o k	13 st	940,5 kvm
4 r o k	18 st	1 557,0 kvm
4 r o k	21 st	1 963,5 kvm
Lokal	1 st	105 kvm
	75 st	5 861,0 kvm

Föreningens lokal på Hanstavägen 88 hyrs ut till WORKIQ AB. Kontraktet löper fram till 2021-06-30 med 9 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 3 år.

Föreningen har 44 garageplatser av totalt 95 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Surtsö Kista Gård. Garaget ingår i en gemensamhetsanläggning och drivs via delägarförvaltning. Föreningen innehar även 11 parkeringsplatser på Surtsögatan, vilka ingår i en samfällighetsförening, Skagafjords samfällighetsförening. Avtal med Q-park AB avseende bevakning av föreningens parkeringsplatser.

Kameral förvaltning sköts av FRUBO AB

H6
M.M.
SB
JQ

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ledamöter:

Huseyin Gencer
Sharon Ramezan
Jane Lindholm
Morteza Mehvar

Suppleanter:

Ronja Olsen

Revisorer

Clas Nicklasson, revisor, Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson, revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Dilruda Rashid
Javed Abdul

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.

Styrelsen har installerat nytt bokningssystem i tvättstugan.

Portarnas kodlås byttes ut i februari för att förbättra säkerheten.

Hemsidan uppdaterad löpande under året.

Vi har bytt cykelrum under året för att kunna göra om det gamla cykelrummet till ett miljörum tillsammans med Surtsö.

Föreningen genomförde i april månad en vårträff på innergården för föreningens medlemmar. I samband denna dag fanns möjlighet för medlemmarna att slänga grovavfall i hyrd container.

Servicekoden till våra portar byttes ut under året.

Garagestädning har utförts under april månad.

Serviceavtal med Schenker påskrivna.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	107
Under året har 6 bostadsrätter överlåtits	

11.6 30.07
M.M J.J

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	4 655	4 634	4 633	4 684
Resultat efter finansiella poster	-1 128	-794	-1 245	-964
Soliditet %	77	77	77	77
Balansomslutning	175 052	176 276	177 841	179 702
Årsavgift bostäder kr/kvm	622	622	622	622

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 240 000	760 000	-3 721 958	-794 153
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-794 153	794 153
Förändring av underhållsfond		196 000	-196 000	
Årets resultat				-1 128 402
Belopp vid årets utgång	139 240 000	956 000	-4 712 112	-1 128 402

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 712 112
Årets resultat	-1 128 402
<i>Summa</i>	<i>-5 840 514</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	196 000
Balanseras i ny räkning	-6 036 514
<i>Summa</i>	<i>-5 840 514</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

H.G. S.B. cr
M.M. J.H.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 654 879	4 634 077
Övriga rörelseintäkter		2 680	4 252
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 657 559	4 638 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 747 469	-1 804 320
Övriga externa kostnader	3	-174 394	-162 673
Styrelsearvoden, inkl soc.avg.		-98 460	-100 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 814 544	-1 814 544
Summa rörelsekostnader		-4 834 867	-3 881 626
Rörelseresultat		-177 308	756 703
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 094	-1 550 856
Summa finansiella poster		-951 094	-1 550 856
Resultat efter finansiella poster		-1 128 402	-794 153
Resultat före skatt		-1 128 402	-794 153
Årets resultat		-1 128 402	-794 153

H.B. S.E. ^{ca}
M.H. J.J.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	172 382 271	174 196 815
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		172 382 271	174 196 815
Summa anläggningstillgångar		172 382 271	174 196 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	109 994
Övriga fordringar		42 506	4 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	233 501	210 209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		276 007	324 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 394 105	1 754 614
<i>Summa kassa och bank</i>		2 394 105	1 754 614
Summa omsättningstillgångar		2 670 112	2 079 421
SUMMA TILLGÅNGAR		175 052 383	176 276 236

H.G. SQ^{CR}
M.M. AL

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 240 000	139 240 000
Fond för yttre underhåll	956 000	760 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>140 196 000</i>	<i>140 000 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 712 112	-3 721 958
Årets resultat	-1 128 402	-794 153
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 840 514</i>	<i>-4 516 111</i>
Summa eget kapital	134 355 486	135 483 889
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 39 988 300	40 056 400
Summa långfristiga skulder	39 988 300	40 056 400
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	68 100	68 100
Leverantörsskulder	126 845	271 828
Skatteskulder	1 586	3 027
Övriga skulder	11 355	21 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500 711	371 916
Summa kortfristiga skulder	708 597	735 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	175 052 383	176 276 236

17.5 SR cd
M.H. J

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Tomträttsförvärv	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 578 160	3 578 160
	Årsavgifter värme/vatten avräkning	13 537	10 144
	Faktiskt förbrukning värme/vatten	496 246	445 576
	Hysesintäkt lokal	118 049	113 636
	Hysesintäkt garage	377 800	420 020
	Hysesintäkt p-plats	45 150	45 850
	Hysesintäkt förråd	16 831	14 152
	Fastighetsskatt	14 149	14 152
	Rabatt garagehyra ej moms	-	-7 613
	Hysesintäkt lokal, ej moms	-2 610	-
	Förråd hyra ej moms	-2 433	-
	Summa	4 654 879	4 634 077

H.S.
M.M.
S.E. cN
J

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel utöver avtal	-18 547	-3 125
	Fastighetsstädning	-3 555	-1 725
	Hissbesiktning	-34 544	-4 123
	Bevakningskostnader/jour	-3 143	-3 081
	El	-250 012	-190 111
	Uppvärmning	-511 963	-505 104
	Avtal elavläsning	-25 629	-24 969
	Vatten och avlopp	-114 451	-108 106
	Sophämtning/renhållning	-204 531	-101 245
	Snöröjning/sandning	-25 171	-17 764
	Förbrukningsinventarier/-material	-39 820	-11 364
	Fastighetsförsäkring	-70 206	-58 519
	Kabel-TV och bredband	-85 083	-76 884
	Teknisk förvaltning avtal	-175 368	-170 693
	Fastighetsavgift/skatt	-42 110	-42 112
	Reparation och underhåll byggnad	-234 500	-281 070
	Reparation och underhåll lokal/lägenhet	-120 764	-
	Tomträttsavgäld*	-587 100	-2 279
	Gemensamhetsanläggning	-167 155	-166 978
	Samfällighetskostnader	-33 817	-35 068
	Summa	-2 747 469	-1 804 320

*Tomträttsavgäld redovisas tidigare år under räntekostnader och liknande poster.

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-9 339	-9 063
	Kameral förvaltning	-97 692	-96 084
	Kameral förvaltning, extra	-17 475	-27 788
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 150	-2 444
	Föreningsomkostnader	-7 229	-8 913
	Konsultkostnader	-16 162	-
	Bankkostnader	-3 081	-2 986
	Föreningsavgifter	-12 930	-6 400
	Parkeringsstillstånd	-1 244	-1 219
	Hemsida	-2 721	-1 671
	Övriga främmande tjänster	-5 371	-
	Övriga externa kostnader	-	-6 105
	Summa	-174 394	-162 673

H.G. SR
M.H. JJ

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	123 833 136	123 833 136
	Ingående anskaffningsvärden tomträttsförvärv	57 621 864	57 621 864
	Utgående anskaffningsvärden	181 455 000	181 455 000
	Ingående avskrivningar	-7 258 185	-5 443 641
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 814 544	-1 814 544
	Utgående avskrivningar	-9 072 729	-7 258 185
	Redovisat värde	172 382 271	174 196 815
	Taxeringsvärden		
	Taxeringsvärde Byggnad	75 808 000	
	Taxeringsvärde Mark	19 003 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	24 782	20 646
	FRUBO AB	24 979	8 141
	Exploateringskontoret	146 775	146 775
	Skagafjords samfällighetsförening	8 767	8 767
	Bostadsrätterna	-	6 400
	Com Hem	19 486	19 480
	CEMI	8 712	-
	Summa	233 501	210 209

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SBAB 22934309 2020-01-15 3,84%	13 985 467	14 008 167
	SBAB 22934317 2022-01-21 1,64%	13 985 467	14 008 167
	SBAB 22934325 2022-01-21 1,52%	12 085 466	12 108 166
	Kort del av långa lån	-68 100	-68 100
	Summa	39 988 300	40 056 400

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 39 715 900 kronor.

Hr.6 SR^{cd}
M.M. J

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	353 504	352 258
	Fortum värme	67 943	-
	Avfall	2 319	19 658
	Fortum el	24 149	-
	Stockholm Vatten	47 980	-
	CEMI	4 816	-
	Summa	500 711	371 916

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	42 365 000	42 365 000
	Summa ställda säkerheter	42 365 000	42 365 000

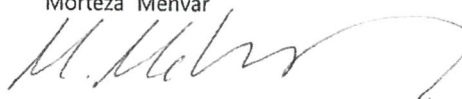
UNDERSKRIFTER

Kista 2019- 06-05


Jane Lindholm


Huseyin Gencer


Sharon Ramezan

Morteza Mehvar


Min revisionsberättelse har lämnats 7/6 - 2019


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odde
Org.nr. 769613-9166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odde för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 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 mina 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 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 Odde för år 2018 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 7 juni 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR