

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odelbergsvägen 22 Organisationsnummer 769627-2322

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 för året 2013-11-29--2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Odelbergsvägen 22s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Odelbergsvägen 22 för året 2013-11-29--2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 27 maj 2015

Deloitte AB



Sara Olovsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2013-11-29 - 2014-12-31

Brf Odelbergsvägen 22

Org.nr 769627-2322



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	11

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Torkladan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2014-03-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Odelbergsvägen 22. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1979.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Torkladan 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 66 Kkr.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 901 kvm, varav 891 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta. I föreningen finns ett garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är elva upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kontor/lager, avtal till 2016-09-30
Kontor, avtal till 2016-09-30
Kontor/lager, avtal till 2016-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Fastighetsägarna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-02-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-11-29.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är **medlem** i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till fyra medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har inga överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut tre bostads- hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2013-11-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tobias Lendel	ledamot/Ordf
Adam Hoffman	ledamot
Roger Stiernberg	ledamot
Filippa Ekblom	suppleant

Till **revisor** har Sara Olovsson, Deloitte AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till två. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Fastighetsjour

Föreningens resultat för år 2014 är -138 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 850 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönstermålning	2015	350
Balkongrenovering	2018	500

Flerårsöversikt

	2014
Nettoomsättning, Kkr	601
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-138
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	90
Soliditet, %	60,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 873
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 266
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,27
Fastighetens belåningsgrad, % *	39,5


*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

so

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets resultat	-137 736
	<hr/> -137 736
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	14 313
I ny räkning överföres	-152 049
	<hr/> -137 736

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. 

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-11-29	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>601 131</u>	601 131
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-273 488	
Övriga externa kostnader	3	-35 288	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-227 334</u>	
			-536 110
Rörelseresultat			65 021
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-202 757</u>	
			-202 757
Årets resultat			-137 736

BALANSRÄKNING

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

4	28 092 430
	<hr/>
	28 092 430

Summa anläggningstillgångar

28 092 430

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5	20 551
	<hr/>
	21 118

Kassa och bank

525 586

Summa omsättningstillgångar

546 704

SUMMA TILLGÅNGAR

28 639 134 5

BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		17 567 607
		<u>17 567 607</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-137 736
		<u>-137 736</u>
Summa eget kapital		<u>17 429 871</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	9 963 000
Övriga skulder		1 145 197
		<u>11 108 197</u>
Summa långfristiga skulder		<u>11 108 197</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		3 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	97 851
		<u>101 066</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>101 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 639 134

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	9 988 000
	<u>9 988 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad/tomträtt 100 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning 2014

Årsavgifter	368 497
Hysesintäkter, bostäder	117 603
Hysesintäkter, lokaler	114 581
Övriga hyresintäkter	450
	<hr/>
	601 131

Not 2 Driftskostnader 2014

Fastighetsel	8 898
Uppvärmning	111 590
Vatten/avlopp	15 176
Sophantering	10 071
Försäkringspremier	11 143
Tomträttsavgäld	52 646
Reparation/underhåll	6 409
Städning	29 250
Snöröjning/sandning	12 941
Övriga driftskostnader	15 364
	<hr/>
	273 488

Not Övriga externa kostnader 2014

Ekonomisk förvaltning	30 978
Konsultkostnader	1 701
Bankkostnader	1 208
Övriga externa kostnader	1 401
	<hr/>
	35 288,0

Not 4 Byggnader och tomträtt 2014-12-31

Inköp	28 319 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 319 764
Årets avskrivningar	-227 334
Utgående redovisat värde	<hr/>
	28 092 430
Redovisat värde byggnader	28 092 430
	<hr/>
	28 092 430

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	14 313 000
varav byggnader:	8 717 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31

Försäkringspremier	2 252
Tomträttsavgäld	16 625
Övriga förutbetalda kostnader	1 674
	<hr/>
	20 551

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Årets resultat
Ökning av medlemsinsatser	17 567 607	
Årets förlust		-137 736
Belopp vid årets utgång	17 567 607	-137 736

Not 7 Långfristiga skulder 2014-12-31

Amortering efter 5 år	9 963 000
	<hr/>
	9 963 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2015-03-16	2,06%		3 321 000
Stadshypotek	2016-03-01	2,49%		3 321 000
Stadshypotek	2017-03-01	2,79%		3 321 000
			0	9 963 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2014-12-31

Upplupna räntekostnader	2 660
Förutbetalda avgifter/hyror	49 128
Uppvärmning	27 574
Övriga upplupna kostnader	18 489
	<hr/>
	97 851

Enskede 2015-05-26

Tobias Lendel

Adam Hoffman

Roger Stiernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2015.

Deloitte AB

Sara Olovsson
Auktoriserad revisor