allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Oden

sbc
Sveriges BostadsrättsCentrum

allabrf.se

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Börje Kvist	Ordförande	Årligen
Klas Göran Hansson	Sekreterare	Årligen
Sixten Elof Lundgren	Kassör	Årligen
Bo Karl Emil Rylander	Fastighetsansvarig	Årligen
Erik Reinerth Andersson	Ledamot	Årligen
Rolf Sören Johnny Blomgren	Suppleant	Årligen
Karin Ingela Fängström	Suppleant	Årligen
Gustaf Tomas Jonsson	Suppleant	Årligen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Erik Reinerth Andersson, Rolf Sören Johnny Blomgren, Karin Ingela Fängström, Klas Göran Hansson, Gustaf Tomas Jonsson, Hans Börje Kvist, Sixten Elof Lundgren och Bo Karl Emil Rylander.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer		
Martin Dagermark	Ordinarie	Mazars Eskilstuna
Anna Forslund	Suppleant	Mazars Stockholm
Valberedning		
Lotta Berger		
Patrik Stedt	Sammankallande	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oden 1	2007	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

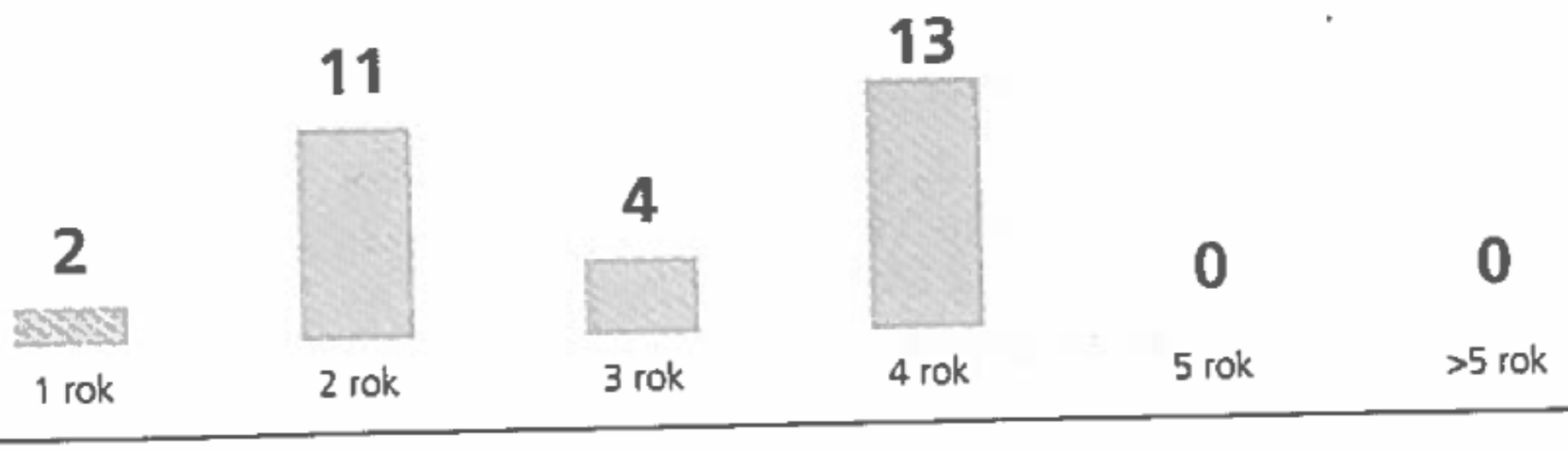
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m², varav 2 805 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasader	2016	Enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sevab AB
El, fjärrvärme, vatten, sophämtning	Sevab AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gräsklippning mm	Arbetspartner
Snöröjning mm	Arbetspartner

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

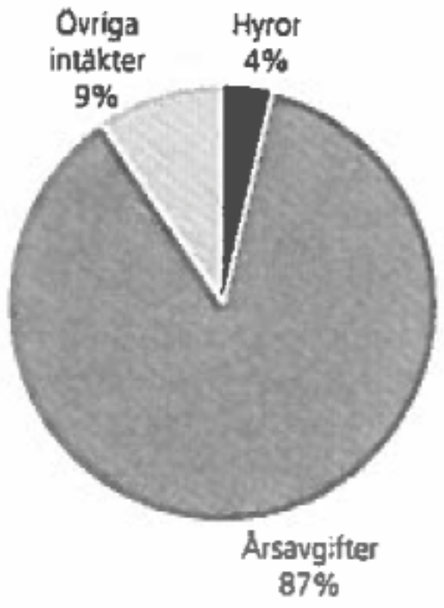
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

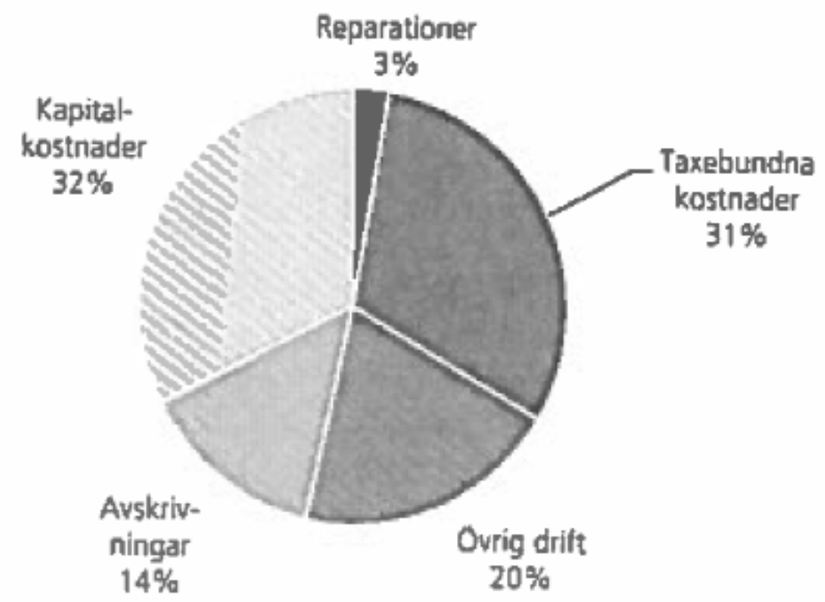
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**327 313**	**371 534**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 398 323	2 417 241
Finansiella intäkter	173	338
	2 398 496	**2 417 579**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 153 942	1 130 334
Finansiella kostnader	688 611	865 353
Ökning av kortfristiga fordringar	39 580	161 064
Minskning av långfristiga skulder	429 457	253 126
Minskning av kortfristiga skulder	34 063	51 923
	2 345 653	**2 461 800**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**380 156**	**327 313**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**52 843**	**-44 221**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
De åtgärder som föreningen har utfört för att alla lägenheter ska uppnå godkända gränsvärden för radon har nu gett resultat och samtliga lägenheter uppfyller gällande värden.

Styrelsen har inlett ett arbete med att söka energieffektiviseringar i husen. Bland annat har möjligheten att använda solpaneler diskuterats. Arbetet fortsätter under 2016.

I samverkan med Montessoriskolan har ett staket monterats i slänten mot Frejastråket 12 för att öka säkerheten för skolans barn. Vidare har trafikfrågorna kontinuerligt diskuterats med kommunen.

Besöksparkering har tills vidare ordnats genom att platserna 1–3 har upplåtits för gäster till boende inom föreningen.

Händelser efter året
Under 2016 kommer samtliga träytor på fasaderna att målas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	742	722	709	704
Lån/m² bostadsrättsyta	9 418	9 572	9 662	9 704
Elkostnad/m² totalyta	58	54	71	59
Värmekostnad/m² totalyta	117	107	106	106
Vattenkostnad/m² totalyta	40	41	26	27
Kapitalkostnader/m² totalyta	245	309	276	290
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	103	140	22
Nettoomsättning (tkr)	2 377	2 333	2 284	2 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 805 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-59 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	**145 921**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**145 921**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 376 688	2 333 489
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 635	83 753
Summa rörelseintäkter		**2 398 323**	**2 417 241**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 010 362	-1 051 679
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 139	-50 930
Personalkostnader	Not 5	-48 441	-27 725
Avskrivningar	Not 6	-300 156	-300 156
Summa rörelsekostnader		**-1 454 098**	**-1 430 490**
RÖRELSERESULTAT		**944 225**	**986 751**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 611	-865 353
Summa finansiella poster		**-688 438**	**-865 015**
ÅRETS RESULTAT		**255 787**	**121 736**

allabrf.se

K

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 482 000	38 482 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	707 648	657 648
Summa bundet eget kapital		**39 189 648**	**39 139 648**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 866	-181 602
Årets resultat		255 787	121 736
Summa fritt eget kapital		**145 921**	**-59 866**
SUMMA EGET KAPITAL		**39 335 569**	**39 079 782**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	0	298 437
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 988 274	26 119 294
Summa långfristiga skulder		**25 988 274**	**26 417 731**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	431 020	431 020
Leverantörsskulder		96 132	115 799
Skatteskulder		36 870	36 390
Övriga skulder		11 460	10 418
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	254 460	270 378
Summa kortfristiga skulder		**829 942**	**864 005**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 153 785**	**66 361 518**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	28 568 000	28 568 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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 tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	150 år	150 år
Ventilation	10 år	10 år

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	2 080 957	2 024 160
Hyror parkering	87 360	94 960
Kabel-TV intäkter	48 465	48 600
Elintäkter	121 643	123 132
Övriga debiterade avgifter	38 280	42 636
Öresutjämning	-17	1
	2 376 688	**2 333 489**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	21 635	83 753
	21 635	**83 753**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	60 073	0
Fastighetsskötsel beställning	2 494	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	48 301
Snöröjning/sandning	35 969	12 248
Städning entreprenad	23 000	19 000
Mattvätt/Hyrmattor	17 601	15 390
Hissbesiktning	3 159	3 066
Bevakning	7 496	0
Gemensamma utrymmen	638	570
Garage	2 670	0
Serviceavtal	32 626	62 856
Förbrukningsmateriel	161	125
Teleport/hissanläggning	1 425	2 850
Störningsjour och larm	0	4 766
Fordon	771	0
	188 083	**169 172**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 726	15 561
Entré/trapphus	0	1 875
Lås	434	21 876
VVS	15 827	2 815
Ventilation	9 419	4 266
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 423	1 553
Hiss	2 135	2 110
Fasad	10 461	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 448
Skador/klotter/skadegörelse	0	54 600
Vattenskada	0	6 714
	57 425	**120 818**
Taxebundna kostnader		
El	163 738	150 411
Värme	328 924	299 737
Vatten	113 019	116 376
Sophämtning/renhållning	47 830	69 917
	653 511	**636 441**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 175	43 588
Markhyra/vägavgift/avgäld	4 938	2 670
Kabel-TV	48 600	60 750
	92 713	**107 008**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**18 630**	**18 240**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 010 362**	**1 051 679**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Kreditupplysning	300	288
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	17 063	-625
Föreningskostnader	2 449	340
Fritids- och trivselkostnader	1 909	2 781
Förvaltningsarvode	48 372	35 206
Administration	1 289	3 040
Korttidsinventarier	15 593	0
Konsultarvode	2 904	580
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
	95 139	**50 930**

Not 5 PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 000	24 420
Sociala kostnader	4 441	3 305
	48 441	**27 725**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnad	292 969	292 969
Förbättringar	7 188	7 188
	300 156	**300 156**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 905 875	66 905 875
Utgående anskaffningsvärde	**66 905 875**	**66 905 875**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 153 849	-853 692
Årets avskrivningar enligt plan	-300 156	-300 156
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 454 005**	**-1 153 849**
Planenligt restvärde vid årets slut	**65 451 870**	**65 752 026**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	4 557 000	4 557 000
	29 757 000	**29 757 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 757 000	29 757 000
	29 757 000	**29 757 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	0	62 198
Skattekonto	17 607	17 540
Klientmedel hos SBC	376 755	326 842
Fordringar	0	18 289
	394 362	**424 869**

Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Fonder Handelsbanken	0	304 152	320 049	184 152
		304 152	**320 049**	**184 152**

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 482 000	0	0	38 482 000
Fond för yttre underhåll	707 648	50 000	0	657 648
S:a bundet eget kapital	**39 189 648**	**50 000**	**0**	**39 139 648**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-109 866	-50 000	121 736	-181 602
Årets resultat	255 787	255 787	-121 736	121 736
S:a fritt eget kapital	**145 921**	**205 787**	**0**	**-59 866**
S:a eget kapital	**39 335 569**	**255 787**	**0**	**39 079 782**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	657 648	607 648
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Vid årets slut	**707 648**	**657 648**

Not 12 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	2,000 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,050 %	0	-298 437
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,440 %	6 462 790	6 723 166	2018-10-30
Handelsbanken	1,750 %	8 444 700	8 530 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,650 %	3 212 500	2 912 500	2018-12-30
Handelsbanken	3,140 %	8 299 304	8 384 648	2016-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**26 419 294**	**26 550 314**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-431 020	-431 020	
		25 988 274	**26 119 294**	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	59 218	80 571
Hyra	195 242	189 807
	254 460	**270 378**

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 14/4 2016

Hans Börje Kvist
Ordförande

Klas Göran Hansson
Sekreterare

Sixten Elof Lundgren
Kassör

Bo Karl Emil Rylander
Fastighetsansvarig

Erik Reinerth Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2016

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

allabrf.se

MAZARS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oden
Org.nr. 769610-5217

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oden för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

allabrf.se

MAZARS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Oden för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Eskilstuna den 21 april 2016

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

allabrf.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.
Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

allabrf.se

LOKALKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum