



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ödmansgatan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ödmansgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Diakonen. Föreningens andel är 16,9 procent. Samfälligheten förvaltar innegården, soprum, portar och parkeringsplatser. .

Styrelsen

Jane Carina Höynä	Ledamot
Andreas Erik Malm	Ledamot
Eva Linnéa Martinsson	Ledamot
Peter Christoffer Maxén	Ledamot
Karl Jesper Sandrén	Ledamot

Paul David Curley	Suppleant
Karolina Margareta Rosenlöf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul David Curley, Peter Christoffer Maxén och Karolina Margareta Rosenlöf.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rindeborg

Ordinarie Extern

Johan Rindeborg Revision och
Konsult

Valberedning

Malin Curley
Josefin Danielsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kyrkbyn 15:5	2006	Göteborg
Kyrkbyn 15:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

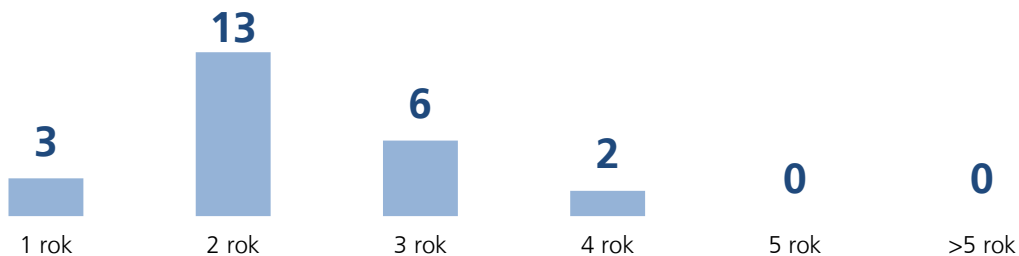
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 435 m², varav 1 435 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

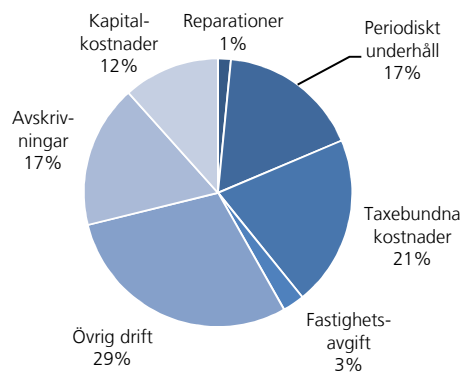
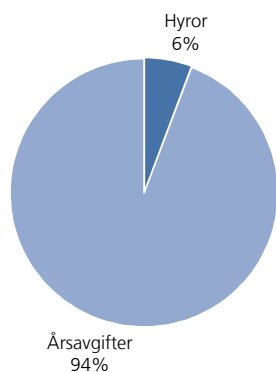
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Wira fastighetsskötsel AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 029 600	876 580
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 139 765	1 210 881
Finansiella intäkter	1 787	5 658
Minskning kortfristiga fordringar	42 160	0
Ökning av kortfristiga skulder	51 079	5 259
	1 234 791	1 221 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	859 846	729 148
Finansiella kostnader	140 432	268 854
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 293
Minskning av långfristiga skulder	61 240	41 484
	1 061 518	1 068 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 202 873	1 029 600
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 273	153 020

*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 1 315 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 räkenskapsåret

Injustering av värmesystem, byte av samtliga radiatorer, termostater, nipplar i föreningen samt en ny värmepump.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 807	7 850	7 879	7 905
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	100	105	97	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	49	46	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	187	205	259
Soliditet (%)	51	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	11	-128	-67
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 137	1 145	1 149

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m² bostäder.

Förändringar 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	11 484 498	0	0	11 484 498
Upplåtelseavgifter	848 840	0	0	848 840
Fond för yttre underhåll	269 492	51 507	0	217 985
S:a bundet eget kapital	12 602 830	51 507	0	12 551 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-801 546	-51 507	10 928	-760 967
Årets resultat	-66 335	-66 335	-10 928	10 928
S:a ansamlad förlust	-867 881	-117 842	0	-750 039
S:a eget kapital	11 734 949	-66 335	0	11 801 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-66 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-750 038
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-51 507</u>
summa balanserat resultat	-867 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>207 140</u>
att i ny räkning överförs	-660 740

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 931	1 137 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 834	73 582
Summa rörelseintäkter		1 139 765	1 210 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-726 287	-635 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 188	-69 062
Personalkostnader	Not 6	-79 371	-24 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 609	-207 609
Summa rörelsekostnader		-1 067 455	-936 757
RÖRELSERESULTAT		72 309	274 124
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 787	5 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 432	-268 854
Summa finansiella poster		-138 645	-263 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 335	10 928
ÅRETS RESULTAT		-66 335	10 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 21 965 174	22 171 082
Maskiner och inventarier	Not 9 10 469	12 170
Summa materiella anläggningstillgångar	21 975 643	22 183 252
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 975 643	22 183 252
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 941
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 705 998	547 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	24 742
Summa kortfristiga fordringar	705 998	576 570
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	514 144	512 458
Summa kassa och bank	514 144	512 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 220 142	1 089 029
SUMMA TILLGÅNGAR	23 195 785	23 272 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 333 338	12 333 338
Fond för yttre underhåll	Not 12	269 492	217 985
Summa bundet eget kapital		12 602 830	12 551 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-801 546	-760 967
Årets resultat		-66 335	10 928
Summa fritt eget kapital		-867 881	-750 039
SUMMA EGET KAPITAL		11 734 949	11 801 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	11 204 767
Summa långfristiga skulder		0	11 204 767
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 202 951	59 424
Leverantörsskulder		58 971	60 312
Skatteskulder		61 992	60 264
Övriga skulder		26 771	11 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	110 151	74 817
Summa kortfristiga skulder		11 460 836	266 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 195 785	23 272 281

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 068 612	1 068 612
Hyror bostäder	63 416	63 416
Hyror lokaler	0	-573
Hyror parkering	1 898	5 840
Öresutjämning	5	4
	1 133 931	1 137 299

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	73 582
Återbäring försäkringsbolag	5 834	0
	5 834	73 582

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	64 347	79 650
	Fastighetskötsel beställning	3 644	0
	Snöröjning/sandning	1 953	0
	Förbrukningsmateriel	1 403	598
	Störningsjour och larm	3 538	18 440
		74 885	98 688
	Reparationer		
	Lås	5 196	10 401
	VVS	0	3 476
	Elinstallationer	0	1 313
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 719	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 362	93 308
		19 277	108 498
	Periodiskt underhåll		
	VVS	202 576	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	4 564	0
		207 140	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 299	30 089
	Värme	143 159	150 124
	Vatten	69 427	69 986
	Sophämtning/renhållning	3 906	5 832
		247 791	256 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 670	21 465
	Samfällighetsavgift	72 163	98 020
	Kabel-TV	22 801	22 411
		145 634	141 896
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	726 287	635 545
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 531	3 369
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	4 625	4 500
	Föreningskostnader	0	3 744
	Förvaltningsarvode	42 600	41 455
	Administration	617	1 935
	Konsultarvode	0	9 244
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		54 188	69 062

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 752	18 750
	Sociala kostnader	20 619	5 790
		79 371	24 540
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	203 095	203 095
	Förbättringar	2 813	2 813
	Inventarier	1 702	1 702
		207 609	207 609
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 912 801	22 912 801
	Utgående anskaffningsvärde	22 912 801	22 912 801
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-741 719	-535 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 907	-205 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-947 627	-741 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 965 174	22 171 082
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 836 000	11 836 000
	Taxeringsvärde mark	5 333 000	5 333 000
		17 169 000	17 169 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 169 000	17 169 000
		17 169 000	17 169 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 784	25 784
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 784	25 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 614	-11 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 702	-1 702
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 316	-13 614
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 468	12 170
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 269	30 746
	Klientmedel hos SBC	688 729	517 141
		705 998	547 887
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Samfällighetsavgift	0	0
	Försäkring	0	24 742
		0	24 742
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	217 985	166 478
	Reservering enligt stadgar	51 507	51 507
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	269 492	217 985

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,960 %	4 483 675	4 500 000	2018-12-11
SBAB	1,150 %	4 260 317	4 293 715	2018-09-05
SBAB	0,970 %	2 458 959	2 470 476	2018-12-13
Summa skulder till kreditinstitut		11 202 951	11 264 191	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 202 951	-59 424	
		0	11 204 767	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 884 651 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	15 002	0
Sociala avgifter	6 873	0
Ränta	10 006	12 109
Avgifter och hyror	78 270	62 708
	110 151	74 817

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprätta ny underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 5 2018



Jane Carina Höynä
Ledamot



Andreas Erik Malm
Ledamot



Eva Linnéa Martinsson
Ledamot



Peter Christoffer Maxén
Ledamot



Karl Jesper Sandrén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2018



Johan Rindeborg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ödmansgatan

Organisationsnummer 769614-5049

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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 relevant 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 ställning per 2017-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2017.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

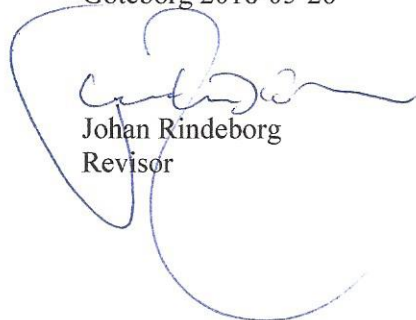
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Göteborg 2018-05-26



Johan Rindeborg
Revisor