

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Odin 11

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Odin 11
716419-2218
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 11, 716419-2218, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Hans Ottosson	Ordförande	2018
Ann Bley	Ledamot	2018
Annelie von Dahn	Ledamot	2018
Jonas Rundkvist	Ledamot	2018
Patrik Modin	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Ingvar Zander	Suppleant	2018
Tuija Forsberg	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Niclas Skyttberg	Föreningsvald revisor
Rolf Molin	Extern revisor

Valberedning

Anders Risling	Sammanställande
Ellen Jacobaeus	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 11 och tillhörande mark i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Nortullsgatan 24, Idungatan 12, Stockholm.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	8 rok
1	1	2	3	4	7	1	1

Total tomtarea:	784 kvm
Total bostadsarea:	2 801 kvm
Total lokalarea:	499 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 159 138 kr och planerat underhåll för 112 339 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny innerdörr i hissen	2017
Installerat bergvärme	2017
Fiberdraging	2016
Målning trapphus	2016
Översyn av vattenledningar	2016
Renovering av balkonger	2014
Byte av golvmattor	2014
Renovering av terrasser	2013
Balkongrenovering	2012
Automatisk dörröppnare	2012
Nya balkonger, 2 st	2011
Husnod för datortrafik	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 103	2 051	2 031	1 831
Resultat efter finansiella poster	523	-380	267	-64
Förändring av underhållsfond	238	-3	-3	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-542	-11	632	308
Soliditet %	75	76	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	370	371	371	336
Driftskostnad, kr / kvm	240	273	267	202
Ränta, kr / kvm	19	28	31	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	106	25	20	20
Lån, kr / kvm	2 133	2 153	2 305	2 343
Snittränta (%)	0,90	1,32	1,35	2,41

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Föreningen investerade under år 2017 i bergvärme till fastigheten.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2015-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Stockholms stadsnät

Ren Standard i Stockholm

EON

Fortum Värme

Rentokil

Hisspartner

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Internet

Städavtal

EI-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedyrsbekämpning

Serviceavtal hissar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	24 463 861	-	-618 459	-379 785
Disposition enligt föreningsstämma			-379 785	379 785
Avsättning till underhållsfond		350 125	-350 125	
Ianspråktagande av underhållsfond		-112 339	112 339	
Årets resultat				523 169
Vid årets slut	24 463 861	237 786	-1 236 030	523 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-998 244
Årets resultat före fondförändring	523 169
Årets avsättning till underhållsfond	-350 125
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 339
Summa över/underskott	-712 861

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-712 861**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 007 850	1 977 692
Övriga rörelseintäkter	2	95 270	73 441
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 103 120	2 051 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 064 717	-1 820 303
Övriga externa kostnader	6	-83 551	-83 848
Personalkostnader	7	-66 298	-67 099
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-302 665	-366 133
Summa rörelsekostnader		-1 517 231	-2 337 383
Rörelseresultat		585 889	-286 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 105	-93 908
Summa finansiella poster		-62 720	-93 535
Resultat efter finansiella poster		523 169	-379 785
Årets resultat		523 169	-379 785

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	30 943 179	29 878 097
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 943 179	29 878 097
Summa anläggningstillgångar		30 943 179	29 878 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 987	5 305
Övriga fordringar		168 774	51 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 416	16 071
Summa kortfristiga fordringar		216 177	73 194
Kortfristiga placeringar		2 384	2 384
Kassa och bank	11	1 045 419	1 015 056
Summa omsättningstillgångar		1 263 980	1 090 634
SUMMA TILLGÅNGAR		32 207 159	30 968 731

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 463 861	24 463 861
Underhållsfond		237 786	-
Summa bundet eget kapital		<u>24 701 647</u>	<u>24 463 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 236 030	-618 459
Årets resultat		523 169	-379 785
Summa fritt eget kapital		<u>-712 861</u>	<u>-998 244</u>
Summa eget kapital		<u>23 988 786</u>	<u>23 465 617</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	6 970 023	7 037 555
Summa långfristiga skulder		<u>6 970 023</u>	<u>7 037 555</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	67 532	67 532
Leverantörsskulder		857 782	93 328
Skatteskulder		25 650	31 728
Övriga skulder		56 450	26 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	240 936	246 026
Summa kortfristiga skulder		<u>1 248 350</u>	<u>465 559</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 207 159</u>	<u>30 968 731</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 889	-286 250
Avskrivningar	302 665	366 133
	<u>888 554</u>	<u>79 883</u>
Erhållen ränta	385	373
Erlagd ränta	-63 105	-93 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>825 834</u>	<u>-13 652</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-142 982	14 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	782 791	38 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 465 643</u>	<u>39 677</u>
<i>Förändringar i investeringskapital</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 367 748	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 367 748</u>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-67 532	-567 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-67 532</u>	<u>-567 532</u>
Årets kassaflöde	<u>30 363</u>	<u>-527 855</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 015 056</u>	<u>1 542 911</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 045 419</u>	<u>1 015 056</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar	63 år
Yttre anläggningar	10 år
Fastighetsrenoveringar	10 år
Värmeanläggning	10 år
Elanläggning	20 år
Ventilation	10 år
Balkong/terass	18 år
Maskiner	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 036 738	1 037 904
Hyror lokaler	971 112	939 788
Summa	2 007 850	1 977 692

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Debiterad fastighetsskatt	89 664	69 492
Överlåtelseavgifter	1 120	-
Övriga intäkter	4 486	3 949
Summa	95 270	73 441

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	46 204	12 750
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 311
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 227	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 700	-
VA & sanitet, installationer	9 699	60 753
Värme, installationer	-	15 134
Ventilation, installationer	5 696	66 289
Ei, installationer	-	9 563
Hiss	60 026	18 700
Övriga installationer	-	8 250
Vattenskador	8 086	-
Klottersanering	1 375	-
Skadedjur	18 125	-
Summa	159 138	195 750

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei, installationer	41 607	-
Huskropp, övrigt	-	723 264
Markytor	70 732	-
Summa	112 339	723 264

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	109 082	123 358
Städning	35 175	39 954
Sotning	3 000	-
Besiktningskostnader	1 219	1 188
Bevakningskostnader	3 045	2 933
Serviceavtal	27 601	46 700
Förbrukningsmaterial	3 361	6 769
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 550
El	32 846	29 250
Uppvärmning	411 463	448 614
Vatten och avlopp	74 854	79 688
Avfallshantering	31 060	30 816
Fastighetsförsäkring	17 702	25 824
Kabel-TV	3 671	3 485
Internet	35 160	55 160
Ersättningar till hyresgäster	4 001	-
Summa	793 240	901 289

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	278	-
Tele och post	1 170	1 265
Förvaltningskostnader	74 610	65 313
Jurist- och advokatkostnader	-	342
Bankkostnader	415	-
Övriga externa tjänster	824	1 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 950
Övriga externa kostnader	6 254	10 103
Summa	83 551	83 848

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 500
Summa	54 000	54 500
Sociala avgifter	12 298	12 599
Summa	66 298	67 099

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	302 665	366 133
Summa	302 665	366 133

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 388 036	24 020 289
-Mark	<u>10 532 213</u>	<u>10 532 213</u>
	35 920 249	34 552 502
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 367 748	-
	<u>1 367 748</u>	-
Utgående anskaffningsvärden	37 287 997	34 552 502
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 674 404	-4 308 271
	<u>-4 674 404</u>	<u>-4 308 271</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-302 665	-366 133
	<u>-302 665</u>	<u>-366 133</u>
Utgående avskrivningar	-4 977 069	-4 674 404
Redovisat värde	30 943 179	29 878 097
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 410 967	19 345 884
Mark	10 532 213	10 532 213
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	9 039 000	9 039 000
Totalt taxeringsvärde	84 039 000	84 039 000
<i>Varav byggnader</i>	29 000 000	29 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	27 629	-
Övriga förutbetalda kostnader	<u>12 786</u>	<u>16 071</u>
	40 415	16 071

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 045 419	1 015 056
	<u>1 045 419</u>	<u>1 015 056</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	67 532	67 532
Förfaller 2-5 år från balansdagen	270 128	270 128
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 699 895	6 767 427
	7 037 555	7 105 087

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	7 037 555	7 105 087
Summa	7 037 555	7 105 087

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,85 %	2018-03-01	5 880 000		-60 000	5 820 000
Handelsbanken	0,85 %	2018-03-01	1 225 087		-7 532	1 217 555
703			7 105 087	-	-67 532	7 037 555

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 819	5 157
Förutbetalda intäkter	175 520	169 374
Upplupna driftskostnader	60 597	70 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 198
	240 936	246 026

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 798 000	8 798 000
Summa ställda säkerheter	8 798 000	8 798 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2018 -04-23



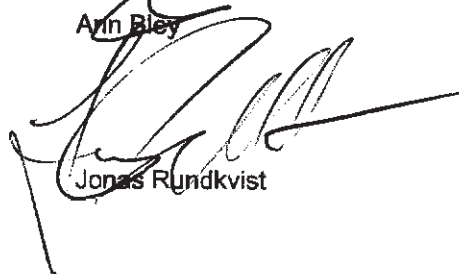
Hans Ottosson




Ann Bley



Annelie Von Dahn



Jonas Rundkvist



Patrik Modin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-24



Rolf Molin
Extern revisor



Niclas Skyttberg
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 11, organisationsnummer 716419-2218.

Vi har granskat Årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att Årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed och vi föreslår:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2018


Rolf Molin


Niclas Skyttberg

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

