

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odense

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2033.
- Större 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 vara oförändrade närmaste året.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Bergh	Ledamot
Lolita Blomqvist	Ledamot
Erika Calderon Diaz	Ledamot
Mikail Cifci	Ledamot
Bernard Willems	Ledamot

Hassan Hassanein	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Adersten	Ordinarie Extern	Conseil Revision
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Joakim Nordblom
Mats Andersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Odense 1	2009-07-02	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus.

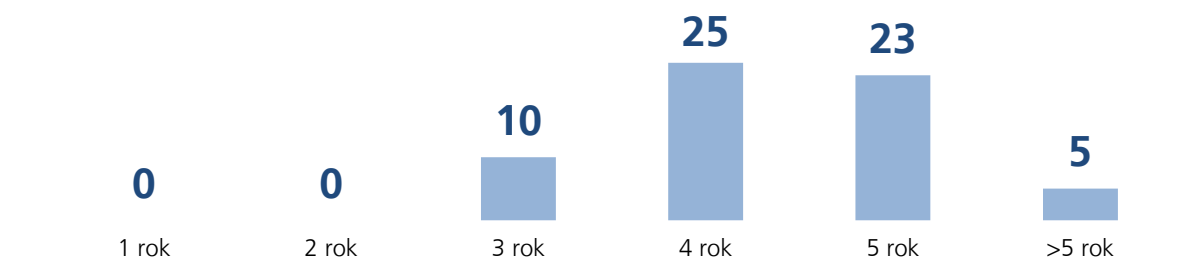
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m², varav 6 951 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen
Tvättstuga

Kommentar

Används till fest, möte osv

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av garage	2016	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av taken	2017	Luckor och taksäkerhet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, förr hos T&T

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 027 341	4 003 920
Finansiella intäkter	44 527	80 041
Minskning kortfristiga fordringar	121 349	6 292
Medlemsinsatser	3 680 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 250
	7 873 218	4 140 503

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 008 663	7 392 980
Finansiella kostnader	324 954	547 522
Minskning av långfristiga skulder	80 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 204	0
	4 419 821	8 030 502

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

11 447 623

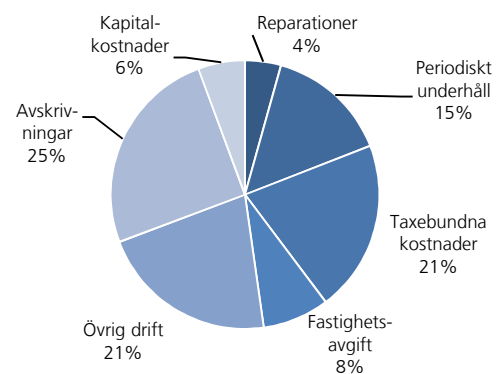
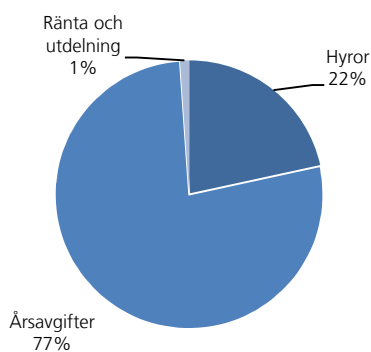
7 994 226

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

3 453 397

-3 889 999

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av garaget.

Installation av system för öppning av garagedörrar med fjärrkontroll.

Ombildning av 1 hyresrätt till bostadsrätt genom försäljning.

Fackmannabesiktning av tak p.g.a. dropp, vilket resulterat i planering av reparation och komplettering av taksäkerhet 2017.

Läckagesökning p.g.a. ständigt sjunkande nivåer av vatten i expansionskärl.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 3 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	489	489	469
Hyror/m ² hyresrättsyta	899	927	1 376
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 183	5 196	5 210
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	118	123	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	79	108
Soliditet (%)	71	69	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 717	-5 312	-1 512
Nettoomsättning (tkr)	4 022	3 996	4 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 951 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	84 275 700	1 586 700	0	82 689 000
Upplåtelseavgifter	5 594 330	2 093 300	0	3 501 030
Fond för yttre underhåll	1 485 421	1 350 000	-3 068 076	3 203 497
S:a bundet eget kapital	91 355 451	5 030 000	-3 068 076	89 393 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 137 542	-1 350 000	-2 244 086	-6 543 456
Årets resultat	-1 717 369	-1 717 369	5 312 162	-5 312 162
S:a ansamlad förlust	-11 854 911	-3 067 369	3 068 076	-11 855 618
S:a eget kapital	79 500 540	1 962 631	0	77 537 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 717 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 787 542
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 350 000
summa balanserat resultat	-11 854 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	855 651
att i ny räkning överförs	-10 999 260

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 021 638	3 995 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 703	8 400
Summa rörelseintäkter		4 027 341	4 003 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 521 491	-6 939 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 260	-336 271
Personalkostnader	Not 6	-115 912	-116 963
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 455 621	-1 455 621
Summa rörelsekostnader		-5 464 284	-8 848 601
RÖRELSERESULTAT		-1 436 943	-4 844 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 527	80 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 954	-547 522
Summa finansiella poster		-280 427	-467 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 717 369	-5 312 162
ÅRETS RESULTAT		-1 717 369	-5 312 162

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 102 716 047	104 157 255
Maskiner och inventarier	Not 9 57 647	72 060
Summa materiella anläggningstillgångar	102 773 694	104 229 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	102 773 694	104 229 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 713	0
Övriga fordringar	Not 10 1 952	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 68 459	195 356
Summa kortfristiga fordringar	74 124	195 473
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 818 326	7 888 186
SBC klientmedel i SHB	629 297	106 040
Summa kassa och bank	11 447 623	7 994 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 521 747	8 189 700
SUMMA TILLGÅNGAR	114 295 441	112 419 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 870 030	86 190 030
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 485 421	3 203 497
Summa bundet eget kapital		91 355 451	89 393 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 137 542	-6 543 456
Årets resultat		-1 717 369	-5 312 162
Summa fritt eget kapital		-11 854 911	-11 855 618
SUMMA EGET KAPITAL		79 500 540	77 537 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	33 143 996	33 223 996
Summa långfristiga skulder		33 143 996	33 223 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	80 000	80 000
Leverantörsskulder		320 394	211 430
Skatteskulder		35 712	28 561
Övriga skulder (inkl. badrumsfond 810 000 kr)		864 704	867 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	350 095	469 883
Summa kortfristiga skulder		1 650 905	1 657 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 295 441	112 419 015

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 134 927	3 137 429
Hyror bostäder	506 215	567 954
Hysesbortfall	-20 097	-66 373
Hyror lokaler	126	0
Hyror garage/parkering moms	0	20 530
Hyror parkering moms	3 779	0
Hyror garage/parkering	380 646	330 571
Hyror parkering	4 214	0
Hysesrabatt	0	-10 626
Serviceavgifter	2 430	2 700
Övriga debiterade avgifter	978	1 704
Överlåtelse/pantsättning	8 424	11 562
Öresutjämning	-4	68
	4 021 638	3 995 520

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 703	8 400
	5 703	8 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	68 318	56 285
	Fastighetskötsel beställning	40 141	377
	Fastighetskötsel gård beställning	4 300	0
	Snöröjning/sandning	81 250	104 176
	Städning entreprenad	9 454	6 698
	Städning enligt beställning	0	4 613
	Bevakning	1 744	23 506
	Serviceavtal	15 412	0
	Förbrukningsmateriel	4 892	20 264
		225 511	215 919
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	2 849
	Hyreslägenheter	4 843	7 973
	Gemensamma utrymmen	53 997	52 537
	Tvättstuga	61 469	49 071
	Lås	14 230	0
	VVS	43 888	6 107
	Värmeanläggning/undercentral	39 345	456
	Ventilation	0	14 961
	Elinstallationer	0	8 663
	Hiss	0	2 051
	Mark/gård/utemiljö	0	6 813
	Garage/parkering	16 383	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 394	0
	Vattenskada	6 201	0
		247 750	151 481
Periodiskt underhåll			
	Hyreslägenheter	10 598	24 324
	Gemensamma utrymmen	0	3 775 599
	VVS	0	52 331
	Värmeanläggning	120 971	0
	Ventilation	114 313	0
	Elinstallationer	0	49 750
	Hiss	0	1 982
	Tak	142 287	0
	Mark/gård/utemiljö	0	513 750
	Garage/parkering	467 482	0
		855 651	4 417 736
Taxebundna kostnader			
	El	102 803	109 253
	Värme	819 396	852 664
	Vatten	234 183	205 802
	Sophämtning/renhållning	40 318	69 921
		1 196 700	1 237 640
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	129 431	127 075
	Tomträttsavgäld	346 750	277 400
	Kabel-TV	16 417	53 790
	Bredband	36 325	0
	Övriga fastighetskostnader	0	1 200
		528 923	459 465
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	466 956	457 506
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 521 491	6 939 746

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	839	3 330
	Juridiska åtgärder	35 938	0
	Förvaltning	0	76 890
	Revisionsarvode extern revisor	-15 000	13 563
	Föreningskostnader	9 723	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 996
	Förvaltningsarvode	154 640	73 669
	Förvaltningsarvoden övriga	28 907	25 023
	Administration	15 657	5 815
	Korttidsinventarier	1 900	3 546
	Konsultarvode	117 781	95 376
	Föreningsavgifter	14 875	9 987
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	0
	Övriga driftkostnader	0	18 075
		371 260	336 271
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 200	89 000
	Sociala kostnader	27 712	27 963
		115 912	116 963
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 017 111	1 017 111
	Förbättringar	424 097	424 097
	Maskiner	14 413	14 413
		1 455 621	1 455 621

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 193 045	110 193 045
	Utgående anskaffningsvärde	110 193 045	110 193 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 035 790	-4 594 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 208	-1 441 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 476 998	-6 035 790
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 716 047	104 157 255
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 274 000	38 274 000
	Taxeringsvärde mark	45 360 000	45 360 000
		83 634 000	83 634 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 634 000	83 634 000
		83 634 000	83 634 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 125	144 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 125	144 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 065	-57 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 413	-14 413
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 478	-72 065
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 647	72 060
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 952	117
		1 952	117

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Kabel-TV/Bredband	0	6 311
	Försäkring	68 459	59 838
	Förvaltningsarvode, tekniskt	0	13 491
	Förvaltningsarvode, ekonomiskt	0	16 782
	Fastighetskötsel	0	13 821
	Tomträttsavgäld	0	69 350
	Övrigt	0	9 763
	Medlemsavgifter	0	6 000
		68 459	195 356

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 203 497	1 919 157
	Reservering enligt stadgar	1 350 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut (Avser föregående år)	1 349 660	2 019 835
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 417 736	-735 495
	Vid årets slut	1 485 421	3 203 497

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,780 %	7 997 074	8 017 074	3 mån rörligt
	SEB	0,780 %	7 997 074	8 017 074	3 mån rörligt
	SEB	0,780 %	8 614 924	8 634 924	3 mån rörligt
	SEB	0,780 %	8 614 924	8 634 924	3 mån rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		33 223 996	33 303 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
			33 143 996	33 223 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 823 996 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Takreparation och komplettering av taksäkerhet 2017.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	5 023	20 465
	Revisionsarvode	0	15 000
	Fjärrvärme	0	116 735
	El	0	9 777
	Sophämtning	0	7 359
	Reparation tvättstuga	1 444	0
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	343 628	300 547
		350 095	469 883

Styrelsens underskrifter

KISTA den / 2017

Malin Bergh
Ledamot

Lolita Blomqvist
Ledamot

Erika Calderon Diaz
Ledamot

Mikail Cifci
Ledamot

Bernard Willems
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Niclas Adersten
Extern revisor