

# Årsredovisning

för

## Brf Odense

716421-6645

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1991-08-05.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Odense 1 bebyggdes 1979 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009-07-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 18 st radhus innehållande 63 lägenheter, varav 8 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 65 p-platser + 5 gästparkeringsplatser under tak.

Lägenhetsfördelning:

10 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

23 st 5 rum och kök

5 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 951 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 bestått av:

Ordinarie	Nina Aggebäck Gabriel Ortiz-Johansson Monica Holmberg Erika Calderon Diaz Marjan Tavassoli Lars Renholm Annika Volny	Avgång juni 2013
-----------	--	------------------

Suppleanter	Lena Renholm Lolita Blomquist Ingrid Backe
-------------	--

### Revisorer

Ordinarie	Mats Dahlström
-----------	----------------

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en plan för underhållsbehov upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-12-15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'GNO' and other illegible marks.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Föreningen har inga andrahandsuthyrningar som är godkända av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen har avtal med Swedbanks fastighetsbyrå gällande mäklartjänster vid försäljning av hyresrätter.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Teknisk förvaltning har utförts av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Ekonomi

Inre badrumsfond infördes vid ombildningen.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1979.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7.074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 277.774 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 20.275 kronor.

Renovering av föreningslokalen.

Planerna att renovera garaget fortskrider

Planerna för upprustning av lekplatserna fortskrider.

MLP  
Nu 60

Säkerhetsutrustning för taksfattning har installerats på samtliga radhus.

Avtalet med ISS Facility Services har sagts upp. Fastighetsförvaltningen utförs från och med 2014-01-01 av T&T Förvaltning AB

#### Årsavgifter.

Ingen höjning planeras.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning av avgifter och hyror.

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 753 623
årets förlust	-783 036
	<b>-3 536 659</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	210 000
i ny räkning överföres	-3 746 659
	<b>-3 536 659</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MH GO  
Nur

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 236 540	4 243 680
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-298 049	-1 287 591
Driftkostnader	3	-2 632 823	-2 855 393
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-298 356	-258 403
Personalkostnader	5	-82 794	-81 945
Avskrivningar	6	-934 951	-814 689
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-10 433</b>	<b>-1 054 340</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	131 579	241 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-904 182	-1 027 171
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-783 036</b>	<b>-1 839 886</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-783 036</b>	<b>-1 839 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-783 036</b>	<b>-1 839 886</b>

MLH GO  
Nur



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	107 039 671	106 999 832
Maskiner och inventarier	10	100 886	115 299
		<b>107 140 557</b>	<b>107 115 131</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 140 557</b>	<b>107 115 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 114	6 830
Kundfordringar		890	39 696
Övriga fordringar	11	100	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	198 712	135 663
		<b>200 816</b>	<b>182 189</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 565 973	7 780 468
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		148 067	313 163
		<b>5 714 040</b>	<b>8 093 631</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 914 856</b>	<b>8 275 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 055 413</b>	<b>115 390 951</b>

MH  
Kw  
GO

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 690 000	78 690 000
Upplåtelseavgifter		1 310 030	1 310 030
Yttre reparationsfond		1 709 157	2 145 262
		<b>81 709 187</b>	<b>82 145 292</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Badrumsfond		810 000	810 000
Balanserat resultat		-2 753 623	-1 349 842
Årets resultat		-783 036	-1 839 886
		<b>-2 726 659</b>	<b>-2 379 728</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 982 528</b>	<b>79 765 564</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	33 413 996	33 300 196
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		40 000	367 600
Leverantörsskulder		90 058	1 315 192
Skatteskulder		36 205	20 742
Övriga skulder	15	1 740	41 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	490 886	579 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>658 889</b>	<b>2 325 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 055 413</b>	<b>115 390 951</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
		<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

AKH Go  
N

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	70 år
Ombyggnader	20 år
Maskiner	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

KH  
N  
60



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	880 053	857 952
Hysesintäkter p-platser	312 312	315 762
Årsavgifter bostäder	2 980 932	2 973 387
Kabel-TV / Internet	3 236	44 556
Parkeringsavgifter	29 913	21 119
Ersättningar och intäkter	12 341	17 384
Fakturerade kostnader	17 753	13 520
	<b>4 236 540</b>	<b>4 243 680</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	277 774	641 486
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	20 275	646 105
	<b>298 049</b>	<b>1 287 591</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	208 884	269 238
Fastighetsel	139 479	158 082
Uppvärmning	979 751	924 402
Vatten	203 678	211 623
Sophämtning	38 555	46 306
Container/grovsopor	33 760	51 913
Fastighetsförsäkring	92 830	86 151
Självrisk/reparation försäkringsskador	176 375	267 559
Försäkringsersättningar	-62 971	0
Tomträttsavgäld	277 732	277 400
Kabel-TV och internet	48 879	72 638
Arvode teknisk förvaltning	25 867	55 428
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	454 966	425 130
Övriga driftkostnader	15 038	9 522
	<b>2 632 823</b>	<b>2 855 392</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och överlåtelse	34 307	50 278
Revisionsarvode	13 969	13 125
Förvaltningsarvode	222 430	190 062
Konsultarvode	27 650	4 938
	<b>298 356</b>	<b>258 403</b>

MH New Go

### Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	63 000	63 000
Sociala avgifter	19 794	18 945
	<b>82 794</b>	<b>81 945</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	496 443	481 983
Om/tillbyggnad	424 095	318 293
Maskiner	14 413	14 413
	<b>934 951</b>	<b>814 689</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 481 983 kronor, vilket motsvarar en 70-årig annuitetsplan.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	131 579	241 625
	<b>131 579</b>	<b>241 625</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	902 696	1 019 590
Finansiella kostnader	1 486	7 581
	<b>904 182</b>	<b>1 027 171</b>

### Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 711 110	101 711 110
Ombyggnader	7 521 558	6 232 137
Årets ombyggnader	960 377	1 289 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 193 045</b>	<b>109 232 668</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 232 836	-1 432 560
Årets avskrivningar enligt plan	-920 538	-800 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 153 374</b>	<b>-2 232 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 039 671</b>	<b>106 999 832</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 166 000	32 166 000
Taxeringsvärden mark	37 800 000	37 800 000
	<b>69 966 000</b>	<b>69 966 000</b>

MH  
Nur 60

### Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 125	144 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 125</b>	<b>144 125</b>
Ingående avskrivningar	-28 826	-14 413
Årets avskrivningar	-14 413	-14 413
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 239</b>	<b>-28 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 886</b>	<b>115 299</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	100	0
	<b>100</b>	<b>0</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	56 100	43 957
Förutbetald kabel-tv	10 397	4 084
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	132 215	87 622
	<b>198 712</b>	<b>135 663</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 690 000	1 310 030	2 145 262	-1 349 842	-1 839 886
Årets reservering			-646 105	646 105	
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-2 049 886	1 839 886
Årets resultat					-783 036
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 690 000</b>	<b>1 310 030</b>	<b>1 709 157</b>	<b>-2 753 623</b>	<b>-783 036</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
SEB 2,360% 2014-09-28	8 669 924	8 684 924
SEB 2,580% 2015-09-28	8 057 074	8 148 974
SEB 2,360% 2014-09-28	8 669 924	8 684 924
SEB 2,580% 2015-09-28	8 057 074	8 148 974
Avgår kortfristig del ./.	-40 000	-367 600
	<b>33 413 996</b>	<b>33 300 196</b>

MH  
Kun  
Go

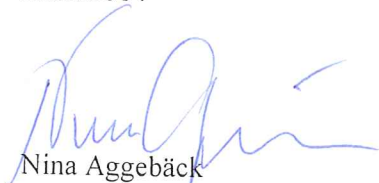
### Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Utgående moms	1 740	4 118
Källskatter	0	18 900
Avr lagstadgade sociala avg	0	18 945
	<b>1 740</b>	<b>41 963</b>

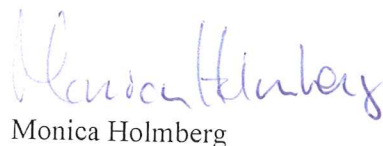
### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader	16 710	18 022
Förskottsbetalda hyror/avg	277 956	266 216
Upplupna uppvärmningskostnader	138 396	153 685
Upplupna elavgifter	14 284	17 090
Upplupna renhållningsavgifter	0	72 057
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 540	37 624
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>490 886</b>	<b>579 694</b>

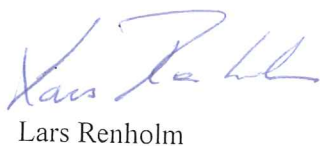
Kista 2014-

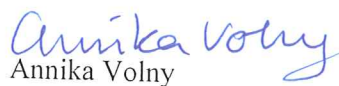
  
Nina Aggebäck

  
Gabriel Ortiz Johansson

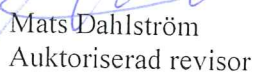
  
Monica Holmberg

  
Erika Calderon Diaz

  
Lars Renholm

  
Annika Volny

Min revisionsberättelse har lämnats . 29/4 - 2014

  
Mats Dahlström  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### **Till föreningsstämman i Brf Odense**

Org nr 716421-6645

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Odense för år 2013.

#### ***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 2013 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 författningar***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2013.



## ***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 revisionsred 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.

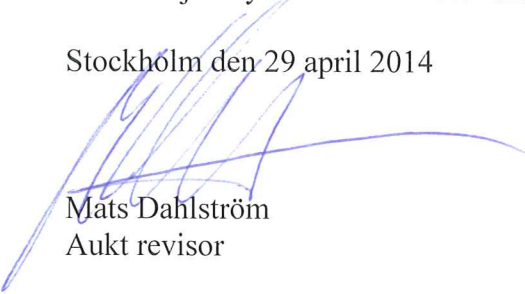
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014



Mats Dahlström  
Aukt revisor