



Bostadsrättsföreningen Odense

Årsredovisning 2018





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Odense

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2035.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2019-01-12 hos Bolagsverket efter stämmobeslut 2018-10-01.

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

#### Styrelsen

Joakim Nordblom	Ordförande
Malin Bergh	Ledamot
Lolita Blomqvist	Ledamot
Erika Calderon Diaz	Ledamot
Turgay Yüksekdağ	Ledamot

Lina El Masri	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant
Niclas Adersten	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niclas Adersten

Ordinarie Extern

Conseil Revision



### Valberedning

Mats Andersson  
Bernard Willems

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Beslutades om bland annat om stadgeändringar..  
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01. Extra stämma för att fastställa ändring av stadgar..

### 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

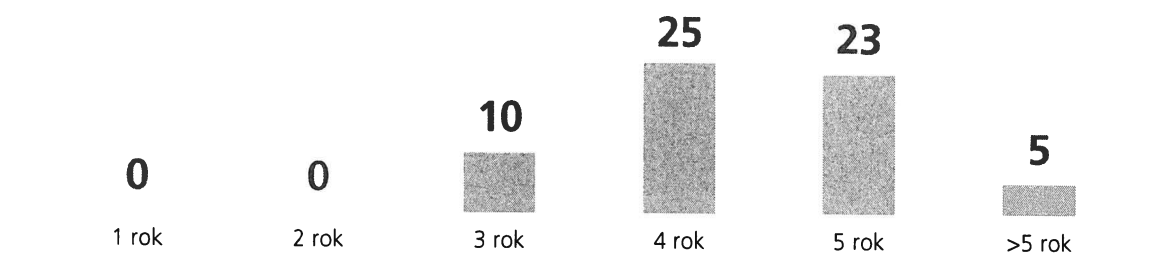
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus.  
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m<sup>2</sup>, varav 6 951 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen  
Tvättstuga

### Kommentar

Till möten och kalas.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdateras vid behov och den som gäller just nu justerades 2018 och sträcker sig till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

### Utfört underhåll

Reparation bjälkar mellan plan 2  
och 3.

### År

2018

### Kommentar

I en sexa upptäcktes brister som  
åtgärdats.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte och översyn av ventilationsfläktar	2019 och 2020	Påbörjat 2018
Översyn av värme- och vattenledningar	2019 och 2020	Initierades 2018
Uppdatering tvättstuga	2020	Torkskåp bytt 2017

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Snöröjning	Björns entreprenad
Garageportar	Hörmanns

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har en god likviditet och ekonomi.

Under 2018 höjdes det arrende föreningen betalar till Stockholms stad med 100 procent med hänvisning till prisutvecklingen de senaste tio åren. Höjningen genomförs i steg under fem år och kommer, när höjning får fullt genomslag, ge en höjning av medlemsavgiften med 10 procent. För att täcka även andra kostnadsökningar tog styrelsen beslut att höja medlemsavgiften med 5 procent under 2018 och med 1 procent de följande fem åren. Föreningen erbjöds att köpa marken för 45 miljoner kronor och slippa arrendet. Efter att styrelsen undersökt fördelar (ytterst marginella) och nackdelar (ännu högre medlemsavgifter) beslutades att inte gå vidare.

Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras och används som vägledning för budgetarbetet. Föreningens ekonomi är god, som princip ska föreningen ha två årsintäkter i likvida medel och så är också fallet. För att möta att arrendeavgifterna på sikt kommer bli 100 % högre beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med 5 % 2018 och därefter med 1 % i fem år. Avgiften hade innan dess kunnat hållas fast i flera år tack vare att höjda kostnader kompenserades av lägre räntekostnader.

Medel för att uppdatera värme- och tappvattenledningar hade reserverats för 2018. Planeringsarbete har påbörjats men dessa medel kommer användas först 2019 då byggarbetet ska påbörjas. Det kommer göras i etapper och troligen fortgå även under 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stadgeändringar genomförts med beslut på två stämmor. De flesta ändringarna handlar om att anpassa arbetet kring stämman i enlighet med nya lagar. En ändring ger föreningen möjlighet att ta ut en avgift under andrahandsuthyrningar. Inga andrahandsuthyrningar pågår nu men vi har haft ett par incidenter som orsakat kostnader, med förändringen blir andrahandsuthyrningar kostnadsneutrala för föreningen. I en annan förändring tydliggörs att fönster är medlems ansvar.

Lagenlig energideklaration har gjorts på alla uppvärmda byggnader, nästa ska göras 2028. Husen med större lägenheter ges värdet F och de med mindre lägenheter kommer upp i E. Husen är byggda innan energibesparing blev viktigt så det är inte lätt att förbättra men styrelsen tittar på de förslag till förbättringar som kom med deklarationen. En åtgärd är att se över värme- och tappvattenledningar mellan värmecentralen och husen, ett arbete som styrelsen redan planerat under 2018. Arbetet kommer pågå 2019 och kanske en bit in i 2020. De ventiler som reglerar hur varma element kan bli är föråldrade och ska bytas ut.

Våra ventilationsfläktar börjar falla för åldersstrecket, arbete pågår för att se omfattning och hur de ska förnyas.

Under eget inre renoveringsarbete i en sexa uppdagades brister i bjälkarna mellan plan 2 och 3. Efter konsultation med konstruktör åtgärdades de av byggföretag.

Brandskyddsgenomgång har genomförts och mindre åtgärder vidtagits, bland annat har brandsläckare satts upp på båda planen i garaget och i tvättstugan.

Styrelsen har sett till att de nya reglerna för personuppgifter, GDPR, följs. Den mest känsliga informationen finns hos vår förvaltare SBC som också anpassat sig.

Föreningen har skapat en facebook-sida, Brf Odense, där enklare information kan läggas upp. Inlägg på sidan kontrolleras av styrelsens redaktörer så att allas personliga integritet skyddas.

Nu kan fjärrkontrollerna till garaget också öppna gångdörrarna vilket sparar energi och slitage på bilportarna.

Vi har haft en städdag på våren och en på hösten där de gemensamma ytorna sköts och trivsel skapas. Inför höstdagen hade arborister beskurit föreningens större träd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	498	489	489
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	820	820	899	927
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 158	5 171	5 183	5 196
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	158	160	118	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	35	34	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	42	47	79
Soliditet (%)	68	69	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 196	-4 294	-1 717	-5 312
Nettoomsättning (tkr)	4 128	4 020	4 022	3 996

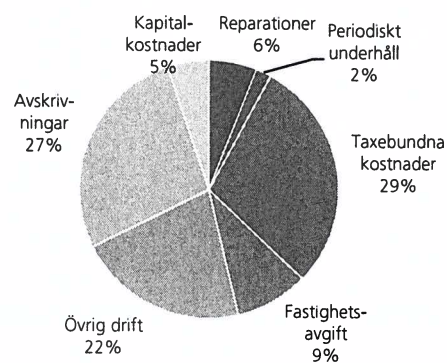
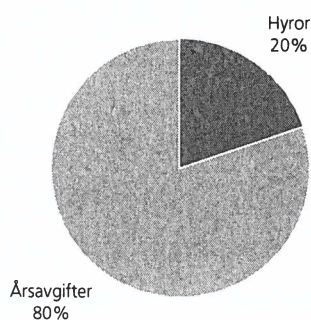
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 951 m<sup>2</sup> bostäder.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 337 445</b>	<b>11 447 623</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 127 993	4 085 021
Finansiella intäkter	27 558	37 365
Minskning kortfristiga fordringar	1 032	70 675
Ökning av kortfristiga skulder	46 854	0
	<b>4 203 437</b>	<b>4 193 060</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 614 803	6 672 397
Finansiella kostnader	280 793	288 586
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	262 255
	<b>3 975 596</b>	<b>7 303 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 565 287</b>	<b>8 337 445</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>227 841</b>	<b>-3 110 178</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

*MA*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	84 275 700	0	0	84 275 700
Upplåtelseavgifter	5 594 330	0	0	5 594 330
Fond för yttre underhåll	929 250	929 250	-1 979 770	1 979 770
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 799 280</b>	<b>929 250</b>	<b>-1 979 770</b>	<b>91 849 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-15 592 958	-929 250	-2 314 448	-12 349 260
Årets resultat	-1 195 665	-1 195 665	4 294 218	-4 294 218
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 788 623</b>	<b>-2 124 915</b>	<b>1 979 770</b>	<b>-16 643 478</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 010 657</b>	<b>-1 195 665</b>	<b>0</b>	<b>75 206 322</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 195 665
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 663 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-929 250
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 788 623</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

105 389
<b>-16 683 234</b>

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

NA



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 127 692	4 020 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301	64 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 127 993</b>	<b>4 085 021</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 150 687	-6 264 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 655	-290 292
Personalkostnader	Not 6	-119 461	-117 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 455 621	-1 455 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 070 423</b>	<b>-8 128 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-942 430</b>	<b>-4 042 997</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 558	37 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 793	-288 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 235</b>	<b>-251 221</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 195 665</b>	<b>-4 294 218</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 195 665</b>	<b>-4 294 218</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	99 833 631	101 274 839
Maskiner	Not 9	28 822	43 235
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 862 453</b>	<b>101 318 073</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 862 453</b>	<b>101 318 073</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		46	1 027
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	996 746	793 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>996 792</b>	<b>794 959</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 570 912	7 545 936
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 570 912</b>	<b>7 545 936</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 567 704</b>	<b>8 340 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 430 157</b>	<b>109 658 968</b>

NA

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll	Not 11	929 250	1 979 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 799 280</b>	<b>91 849 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 592 958	-12 349 260
Årets resultat		-1 195 665	-4 294 218
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 788 623</b>	<b>-16 643 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 010 657</b>	<b>75 206 322</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	33 063 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>33 063 996</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 063 996	80 000
Leverantörsskulder		290 071	190 207
Skatteskulder		46 627	43 940
Övriga skulder		694 743	753 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 063	320 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 419 500</b>	<b>1 388 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 430 157</b>	<b>109 658 968</b>

NA

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 anspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 312 252	3 192 537
Hyror bostäder	443 342	443 342
Hyror lokaler	504	504
Hyror parkering moms	18 973	15 816
Hyror garage/parkering	346 038	358 758
Hyror parkering	3 124	1 400
Serviceavgifter	2 160	2 160
Överlåtelse/pantsättning	1 344	5 590
Öresutjämning	-45	-13
	<b>4 127 692</b>	<b>4 020 095</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	64 026
Övriga intäkter	301	900
	<b>301</b>	<b>64 926</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	35 081
	Fastighetsskötsel beställning	10 247	23 178
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 700	0
	Snöröjning/sandning	86 937	84 244
	Städning entreprenad	10 906	5 516
	Myndighetstillsyn	24 750	0
	Bevakning	2 181	2 027
	Gemensamma utrymmen	609	0
	Garage	0	280
	Sophantering	1 955	0
	Serviceavtal	2 500	17 566
	Förbrukningsmateriel	3 769	6 348
	Brandskydd	6 964	0
		<b>155 518</b>	<b>174 240</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 000
	Tvättstuga	30 747	8 963
	Sophantering/återvinning	6 425	0
	Lås	0	460
	VVS	13 542	18 796
	Ventilation	7 636	4 531
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 178
	Tak	8 271	0
	Fasad	0	52 307
	Garage/parkering	15 476	19 024
	Skador/klotter/skadegörelse	12 327	23 712
	Vattenskada	226 470	216 305
		<b>320 894</b>	<b>370 276</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	2 667 058
	Tvättstuga	0	34 575
	Lås	48 189	0
	Tak	0	478 214
	Mark/gård/utemiljö	57 200	0
		<b>105 389</b>	<b>3 179 847</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	128 902	112 356
	Värme	1 097 285	1 110 089
	Vatten	257 449	246 263
	Sophämtning/renhållning	51 971	36 187
	Grovsopor	19 550	15 852
		<b>1 555 157</b>	<b>1 520 747</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	155 702	210 013
	Tomträttsavgäld	317 625	277 400
	Kabel-TV	16 930	16 738
	Bredband	31 316	31 074
		<b>521 573</b>	<b>535 225</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>492 156</b>	<b>484 281</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 150 687</b>	<b>6 264 616</b>

NA

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	188	1 627
	Juridiska åtgärder	10 000	8 263
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	35 000
	Föreningskostnader	460	830
	Styrelseomkostnader	5 601	6 112
	Fritids- och trivselkostnader	3 471	3 152
	Förvaltningsarvode	190 657	151 623
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 194
	Administration	39 010	31 287
	Korttidsinventarier	3 374	2 551
	Konsultarvode	49 074	25 154
	Föreningsavgifter	0	8 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 000
		<b>344 655</b>	<b>290 292</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	90 900	89 400
	Sociala kostnader	28 561	28 089
		<b>119 461</b>	<b>117 489</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 017 111	1 017 111
	Förbättringar	424 097	424 097
	Maskiner	14 412	14 412
		<b>1 455 621</b>	<b>1 455 621</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	110 193 045	110 193 045
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>110 193 045</b>	<b>110 193 045</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 918 206	-7 476 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 208	-1 441 208
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 359 414</b>	<b>-8 918 206</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 833 631</b>	<b>101 274 839</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 175 000	38 274 000
	Taxeringsvärde mark	63 060 000	45 360 000
		<b>124 235 000</b>	<b>83 634 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	124 235 000	83 634 000
		<b>124 235 000</b>	<b>83 634 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	144 125	144 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 125</b>	<b>144 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-100 890	-86 478
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 412	-14 412
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-115 302</b>	<b>-100 890</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>28 823</b>	<b>43 235</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 371	2 422
	Klientmedel hos SBC	994 375	791 510
		<b>996 746</b>	<b>793 932</b>

AS

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 979 770	1 485 421
	Reservering enligt stadgar	929 250	1 350 000
	Reservering enligt stämmobeslut, avser året innan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 979 770	-855 651
	<b>Vid årets slut</b>	<b>929 250</b>	<b>1 979 770</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Slutbetalningsdag</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	SEB	1,130 %	7 957 074	7 977 074	2019-11-28
	SEB	1,130 %	7 957 074	7 977 074	2019-11-28
	SEB	1,130 %	8 574 924	8 594 924	2019-11-28
	SEB	1,130 %	8 574 924	8 594 924	2019-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 063 996</b>	<b>33 143 996</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 063 996	-80 000	
			<b>0</b>	<b>33 063 996</b>	

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 663 996 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	9 098	5 814
	Avgifter och hyror	314 965	314 872
		<b>324 063</b>	<b>320 686</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

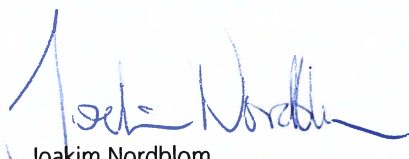
Inga väsentliga händelser hände under januari varefter denna verksamhetsberättelse skrevs.

---

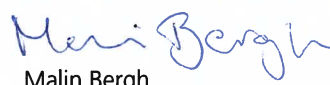
## Styrelsens underskrifter

---

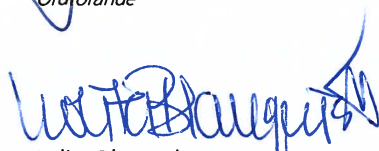
KISTA den 1 / 5 2019



Joakim Nordblom  
Ordförande



Malin Bergh  
Ledamot



Lolita Blomqvist  
Ledamot




Erika Calderon Diaz  
Ledamot

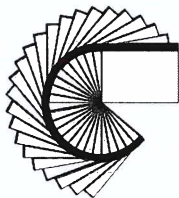


Turgay Yüksesdag  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5- 2019



Niclas Adersten  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense  
Org.nr. 716421-6645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2018.

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 2018 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor