

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odense

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.

- 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 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
Pasi Joakim Nordblom	Ledamot
Lena Britt-Marie Renholm	Ledamot

Mikail Cifci	Suppleant
Hassanein Allawi Hassan	Suppleant
Tuula Irmeli Karvonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mats Andersson
Bernard Willems

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Odense 1	2009-07-02	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrevs på 2017. De höjda avgifterna börjar gälla 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

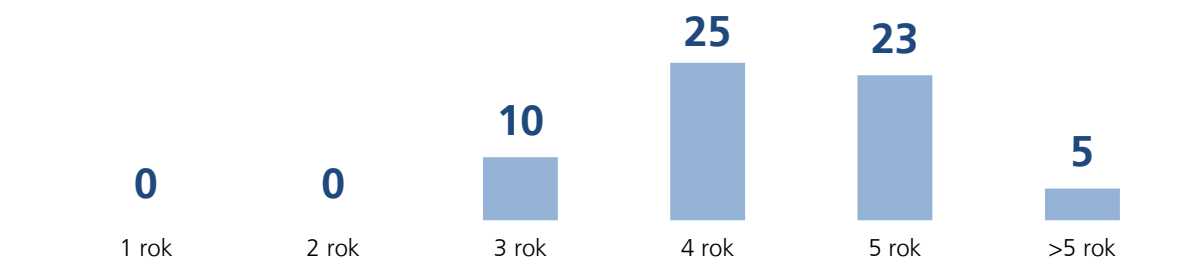
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus.
Värdeåret är 1979.

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 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation takanläggningar	2017 - 2018	Luckor och taksäkerhet

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värme- och vattenledningar	2018	Initieras 2018
Uppdatering tvättstuga	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
AB

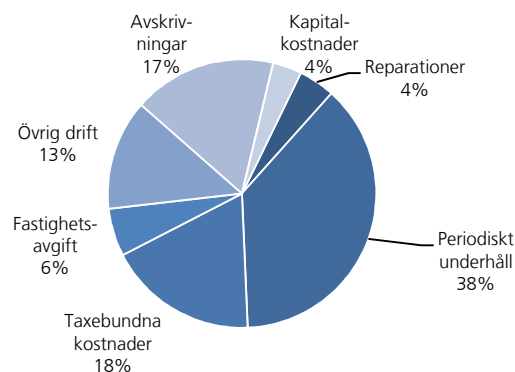
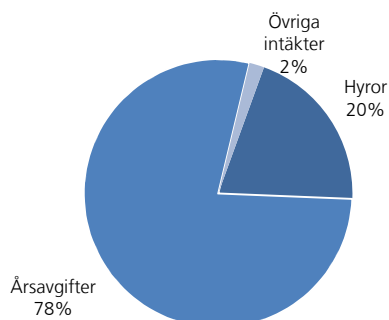
Föreningens ekonomi

Föreningen har en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan som vägleder budgetarbetet för kommande år. Föreningen har som likviditetsprincip att ha två års intäkter i likvida medel. 2016 blev det mer då medel reserverade för garagerenovering inte användes förrän 2017. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 447 623	7 994 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 085 021	4 027 341
Finansiella intäkter	37 365	44 527
Minskning kortfristiga fordringar	70 675	121 349
Medlemsinsatser	0	3 680 000
	4 193 060	7 873 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 672 397	4 008 663
Finansiella kostnader	288 586	324 954
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	262 255	6 204
	7 303 238	4 419 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 337 445	11 447 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 110 178	3 453 397

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har på föreningens fastigheter utförts renovering av takluckor och säkerhetsutrustning på taken. I tvättstugan har torkskåpet bytts, det arbetet var beräknat till 2020 men fick tidigareläggas. Då föreningen två gånger fått reparera värmeledningar har styrelsen beslutat att under 2018 initiera arbetet med att se över dem och även vattenledningarna. Arbetet planeras pågå 2018 och 2019.

Under året meddelade Stockholms stad höjning av arrende för marken. Den höjs med 100% men inte på en gång utan stegvis under fem år, 2023 kommer höjningen slå igenom fullt ut. Arrendet stod under 2017 för cirka 10% av månadsavgiften.

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: 101

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	489	489	469
Hyror/m ² hyresrättsyta	820	899	927	1 376
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 171	5 183	5 196	5 210
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	160	118	123	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	47	79	108
Soliditet (%)	69	70	69	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 294	-1 717	-5 312	-1 512
Nettoomsättning (tkr)	4 020	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	0	0	84 275 700
Upplåtelseavgifter	5 594 330	0	0	5 594 330
Fond för yttre underhåll	1 979 770	1 350 000	-855 651	1 485 421
S:a bundet eget kapital	91 849 800	1 350 000	-855 651	91 355 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 349 260	-1 350 000	-861 718	-10 137 542
Årets resultat	-4 294 218	-4 294 218	1 717 369	-1 717 369
S:a ansamlad förlust	-16 643 478	-5 644 218	855 651	-11 854 911
S:a eget kapital	75 206 322	-4 294 218	0	79 500 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 294 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 999 260
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 350 000
summa balanserat resultat	-16 643 478

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 979 770
-14 663 708

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	4 020 095	4 021 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 926	5 703
Summa rörelseintäkter		4 085 021	4 027 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 264 616	-3 521 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 292	-371 260
Personalkostnader	Not 6	-117 489	-115 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 455 621	-1 455 621
Summa rörelsekostnader		-8 128 018	-5 464 284
RÖRELSERESULTAT		-4 042 997	-1 436 943
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 365	44 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 586	-324 954
Summa finansiella poster		-251 221	-280 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 294 218	-1 717 369
ÅRETS RESULTAT		-4 294 218	-1 717 369

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 274 839	102 716 047
Maskiner och inventarier	Not 9	43 235	57 647
Summa materiella anläggningstillgångar		101 318 073	102 773 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 318 073	102 773 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 027	3 713
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	793 932	1 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	68 459
Summa kortfristiga fordringar		794 959	74 124
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 545 936	10 818 326
SBC klientmedel i SHB		0	629 297
Summa kassa och bank		7 545 936	11 447 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 340 894	11 521 747
SUMMA TILLGÅNGAR		109 658 968	114 295 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 979 770	1 485 421
Summa bundet eget kapital		91 849 800	91 355 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 349 260	-10 137 542
Årets resultat		-4 294 218	-1 717 369
Summa fritt eget kapital		-16 643 478	-11 854 911
SUMMA EGET KAPITAL		75 206 322	79 500 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 063 996	33 143 996
Summa långfristiga skulder		33 063 996	33 143 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000	80 000
Leverantörsskulder		190 207	320 394
Skatteskulder		43 940	35 712
Övriga skulder		753 817	864 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	320 686	350 095
Summa kortfristiga skulder		1 388 650	1 650 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 658 968	114 295 441

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 192 537	3 134 927
Hyror bostäder	443 342	506 215
Hysesbortfall	0	-20 097
Hyror lokaler	504	126
Hyror parkering moms	15 816	3 779
Hyror garage/parkering	358 758	380 646
Hyror parkering	1 400	4 214
Serviceavgifter	2 160	2 430
Övriga debiterade avgifter	0	978
Överlåtelse/pantsättning	5 590	8 424
Öresutjämning	-13	-4
	4 020 095	4 021 638

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	64 026	0
Övriga intäkter	900	5 703
	64 926	5 703

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 081	68 318
	Fastighetsskötsel beställning	23 178	40 141
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 300
	Snöröjning/sandning	84 244	81 250
	Städning entreprenad	5 516	9 454
	Bevakning	2 027	1 744
	Garage	280	0
	Serviceavtal	17 566	15 412
	Förbrukningsmateriel	6 348	4 892
		174 240	225 511
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 000	0
	Hyreslägenheter	0	4 843
	Gemensamma utrymmen	0	53 997
	Tvättstuga	8 963	61 469
	Lås	460	14 230
	VVS	18 796	43 888
	Värmeanläggning/undercentral	0	39 345
	Ventilation	4 531	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 178	0
	Fasad	52 307	0
	Garage/parkering	19 024	16 383
	Skador/klotter/skadegörelse	23 712	7 394
	Vattenskada	216 305	6 201
		370 276	247 750
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 667 058	0
	Hyreslägenheter	0	10 598
	Tvättstuga	34 575	0
	Värmeanläggning	0	120 971
	Ventilation	0	114 313
	Tak	478 214	142 287
	Garage/parkering	0	467 482
		3 179 847	855 651
	Taxebundna kostnader		
	El	112 356	102 803
	Värme	1 110 089	819 396
	Vatten	246 263	234 183
	Sophämtning/renhållning	36 187	40 318
	Grovsopor	15 852	0
		1 520 747	1 196 700
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	210 013	129 431
	Tomträttsavgäld	277 400	346 750
	Kabel-TV	16 738	16 417
	Bredband	31 074	36 325
		535 225	528 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	484 281	466 956
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 264 616	3 521 491

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	1 627	839
	Juridiska åtgärder	8 263	35 938
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	-15 000
	Föreningskostnader	830	9 723
	Styrelseomkostnader	6 112	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 152	0
	Förvaltningsarvode	151 623	154 640
	Förvaltningsarvoden övriga	9 194	28 907
	Administration	31 287	15 657
	Korttidsinventarier	2 551	1 900
	Konsultarvode	25 154	117 781
	Föreningsavgifter	8 875	14 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	6 000
		290 292	371 260
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 400	88 200
	Sociala kostnader	28 089	27 712
		117 489	115 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 017 111	1 017 111
	Förbättringar	424 097	424 097
	Maskiner	14 412	14 413
		1 455 621	1 455 621

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-7 476 998	-6 035 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 208	-1 441 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 918 206	-7 476 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 274 839	102 716 047
	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	2017-12-31	2016-12-31
	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	-86 478	-72 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 412	-14 413
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 890	-86 478
	Redovisat restvärde vid årets slut	43 235	57 647
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2 422	1 952
	Klientmedel hos SBC	791 510	0
		793 932	1 952
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	68 459
		0	68 459

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 485 421	3 203 497
	Reservering enligt stadgar	1 350 000	1 350 000
	Reservering enligt stämmobeslut, avser året innan	0	1 349 660
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-855 651	-4 417 736
	Vid årets slut	1 979 770	1 485 421

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,730 %	7 977 074	7 997 074	2018-10-28
	SEB	0,990 %	7 977 074	7 997 074	3 mån rörligt
	SEB	0,730 %	8 594 924	8 614 924	2018-10-28
	SEB	0,730 %	8 594 924	8 614 924	2018-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		33 143 996	33 223 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
			33 063 996	33 143 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 743 996 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 814	5 023
	Avgifter och hyror	314 872	343 628
	Reparation tvättstuga	0	1 444
		320 686	350 095

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser att rapportera för 2018.

Styrelsens underskrifter

KISTA den / 2018

Malin Bergh
Ledamot

Lolita Blomqvist
Ledamot

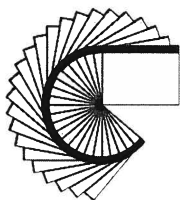
Erika Calderon Diaz
Ledamot

Pasi Joakim Nordblom
Ledamot

Lena Britt-Marie Renholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Niclas Adersten
Auktoriserad 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 revisionssed 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 9 april 2018



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odense

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.

- 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 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
Pasi Joakim Nordblom	Ledamot
Lena Britt-Marie Renholm	Ledamot

Mikail Cifci	Suppleant
Hassanein Allawi Hassan	Suppleant
Tuula Irmeli Karvonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Adersten

Ordinarie Extern

Conseil Revision

JN UB EC
LA TB

Valberedning

Mats Andersson
Bernard Willems

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Odense 1	2009-07-02	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrevs på 2017. De höjda avgifterna börjar gälla 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

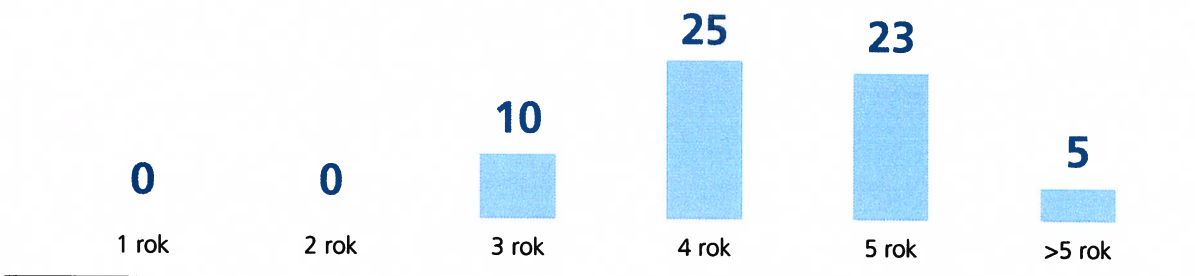
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus.
Värdeåret är 1979.

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 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation takanläggningar	2017 - 2018	Luckor och taksäkerhet

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värme- och vattenledningar	2018	Initieras 2018
Uppdatering tvättstuga	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
AB

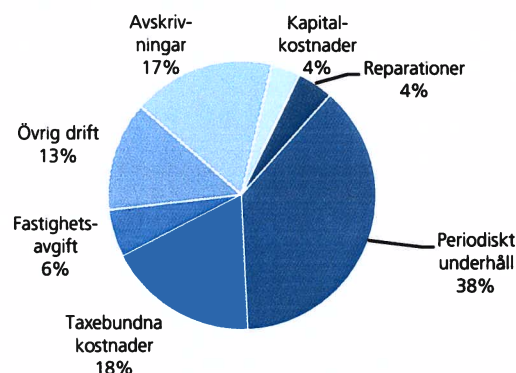
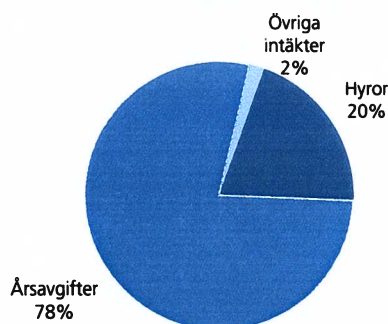
Föreningens ekonomi

Föreningen har en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan som vägleder budgetarbetet för kommande år. Föreningen har som likviditetsprincip att ha två års intäkter i likvida medel. 2016 blev det mer då medel reserverade för garagerenovering inte användes förrän 2017. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 447 623	7 994 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 085 021	4 027 341
Finansiella intäkter	37 365	44 527
Minskning kortfristiga fordringar	70 675	121 349
Medlemsinsatser	0	3 680 000
	4 193 060	7 873 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 672 397	4 008 663
Finansiella kostnader	288 586	324 954
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	262 255	6 204
	7 303 238	4 419 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 337 445	11 447 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 110 178	3 453 397

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten notes and signatures in blue ink, including "JA" and "KAB".

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har på föreningens fastigheter utförts renovering av takluckor och säkerhetsutrustning på taken. I tvättstugan har torkskåpet bytts, det arbetet var beräknat till 2020 men fick tidigareläggas. Då föreningen två gånger fått reparera värmeledningar har styrelsen beslutat att under 2018 initiera arbetet med att se över dem och även vattenledningarna. Arbetet planeras pågå 2018 och 2019.

Under året meddelade Stockholms stad höjning av arrende för marken. Den höjs med 100% men inte på en gång utan stegvis under fem år, 2023 kommer höjningen slå igenom fullt ut. Arrendet stod under 2017 för cirka 10% av månadsavgiften.

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: 101

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	489	489	469
Hyror/m ² hyresrättsyta	820	899	927	1 376
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 171	5 183	5 196	5 210
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	160	118	123	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	47	79	108
Soliditet (%)	69	70	69	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 294	-1 717	-5 312	-1 512
Nettoomsättning (tkr)	4 020	4 022	3 996	4 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 951 m² bostäder.

JN 1003 EC
LA 103

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	0	0	84 275 700
Upplåtelseavgifter	5 594 330	0	0	5 594 330
Fond för yttre underhåll	1 979 770	1 350 000	-855 651	1 485 421
S:a bundet eget kapital	91 849 800	1 350 000	-855 651	91 355 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 349 260	-1 350 000	-861 718	-10 137 542
Årets resultat	-4 294 218	-4 294 218	1 717 369	-1 717 369
S:a ansamlad förlust	-16 643 478	-5 644 218	855 651	-11 854 911
S:a eget kapital	75 206 322	-4 294 218	0	79 500 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 294 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 999 260
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 350 000
summa balanserat resultat	-16 643 478

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 979 770
-14 663 708

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

JA

500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500 6000 6500 7000 7500 8000 8500 9000 9500 10000

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 020 095	4 021 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 926	5 703
Summa rörelseintäkter		4 085 021	4 027 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 264 616	-3 521 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 292	-371 260
Personalkostnader	Not 6	-117 489	-115 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 455 621	-1 455 621
Summa rörelsekostnader		-8 128 018	-5 464 284
RÖRELSERESULTAT		-4 042 997	-1 436 943
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 365	44 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 586	-324 954
Summa finansiella poster		-251 221	-280 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 294 218	-1 717 369
ÅRETS RESULTAT		-4 294 218	-1 717 369

AA

KL
M
LE

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 274 839	102 716 047
Maskiner och inventarier	Not 9	43 235	57 647
Summa materiella anläggningstillgångar		101 318 073	102 773 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 318 073	102 773 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 027	3 713
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	793 932	1 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	68 459
Summa kortfristiga fordringar		794 959	74 124
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 545 936	10 818 326
SBC klientmedel i SHB		0	629 297
Summa kassa och bank		7 545 936	11 447 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 340 894	11 521 747
SUMMA TILLGÅNGAR		109 658 968	114 295 441

114

EC
48 2017-12-31

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 979 770	1 485 421
Summa bundet eget kapital		91 849 800	91 355 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 349 260	-10 137 542
Årets resultat		-4 294 218	-1 717 369
Summa fritt eget kapital		-16 643 478	-11 854 911
SUMMA EGET KAPITAL		75 206 322	79 500 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 063 996	33 143 996
Summa långfristiga skulder		33 063 996	33 143 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000	80 000
Leverantörsskulder		190 207	320 394
Skatteskulder		43 940	35 712
Övriga skulder		753 817	864 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	320 686	350 095
Summa kortfristiga skulder		1 388 650	1 650 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 658 968	114 295 441

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 192 537	3 134 927
Hyror bostäder	443 342	506 215
Hysesbortfall	0	-20 097
Hyror lokaler	504	126
Hyror parkering moms	15 816	3 779
Hyror garage/parkering	358 758	380 646
Hyror parkering	1 400	4 214
Serviceavgifter	2 160	2 430
Övriga debiterade avgifter	0	978
Överlåtelse/pantsättning	5 590	8 424
Öresutjämning	-13	-4
	4 020 095	4 021 638

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	64 026	0
Övriga intäkter	900	5 703
	64 926	5 703

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "2017", "2016", and initials.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 081	68 318
	Fastighetsskötsel beställning	23 178	40 141
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 300
	Snöröjning/sandning	84 244	81 250
	Städning entreprenad	5 516	9 454
	Bevakning	2 027	1 744
	Garage	280	0
	Serviceavtal	17 566	15 412
	Förbrukningsmateriel	6 348	4 892
		174 240	225 511
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 000	0
	Hyseslägenheter	0	4 843
	Gemensamma utrymmen	0	53 997
	Tvättstuga	8 963	61 469
	Lås	460	14 230
	VVS	18 796	43 888
	Värmeanläggning/undercentral	0	39 345
	Ventilation	4 531	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 178	0
	Fasad	52 307	0
	Garage/parkering	19 024	16 383
	Skador/klotter/skadegörelse	23 712	7 394
	Vattenskada	216 305	6 201
		370 276	247 750
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 667 058	0
	Hyseslägenheter	0	10 598
	Tvättstuga	34 575	0
	Värmeanläggning	0	120 971
	Ventilation	0	114 313
	Tak	478 214	142 287
	Garage/parkering	0	467 482
		3 179 847	855 651
	Taxebundna kostnader		
	El	112 356	102 803
	Värme	1 110 089	819 396
	Vatten	246 263	234 183
	Sophämtning/renhållning	36 187	40 318
	Grovsopor	15 852	0
		1 520 747	1 196 700
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	210 013	129 431
	Tomträttsavgäld	277 400	346 750
	Kabel-TV	16 738	16 417
	Bredband	31 074	36 325
		535 225	528 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	484 281	466 956
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 264 616	3 521 491

M

Handwritten notes:
3/10/17
4/10/17
5/10/17

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	1 627	839
	Juridiska åtgärder	8 263	35 938
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	-15 000
	Föreningskostnader	830	9 723
	Styrelseomkostnader	6 112	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 152	0
	Förvaltningsarvode	151 623	154 640
	Förvaltningsarvoden övriga	9 194	28 907
	Administration	31 287	15 657
	Korttidsinventarier	2 551	1 900
	Konsultarvode	25 154	117 781
	Föreningsavgifter	8 875	14 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	6 000
		290 292	371 260

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 400	88 200
	Sociala kostnader	28 089	27 712
		117 489	115 912

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 017 111	1 017 111
	Förbättringar	424 097	424 097
	Maskiner	14 412	14 413
		1 455 621	1 455 621

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 193 045	110 193 045
	Utgående anskaffningsvärde	110 193 045	110 193 045
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 476 998	-6 035 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 208	-1 441 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 918 206	-7 476 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 274 839	102 716 047
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 125	144 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 125	144 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 478	-72 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 412	-14 413
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 890	-86 478
	Redovisat restvärde vid årets slut	43 235	57 647
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2 422	1 952
	Klientmedel hos SBC	791 510	0
		793 932	1 952
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	68 459
		0	68 459

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 485 421	3 203 497
	Reservering enligt stadgar	1 350 000	1 350 000
	Reservering enligt stämmobeslut, avser året innan	0	1 349 660
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-855 651	-4 417 736
	Vid årets slut	1 979 770	1 485 421

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,730 %	7 977 074	7 997 074	2018-10-28
	SEB	0,990 %	7 977 074	7 997 074	3 mån rörligt
	SEB	0,730 %	8 594 924	8 614 924	2018-10-28
	SEB	0,730 %	8 594 924	8 614 924	2018-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		33 143 996	33 223 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
			33 063 996	33 143 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 743 996 kr.

Mr

*Ja lubb
le FC*

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 814	5 023
	Avgifter och hyror	314 872	343 628
	Reparation tvättstuga	0	1 444
		320 686	350 095

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser att rapportera för 2018.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 9 / 4 2018



Malin Bergh
Ledamot

Lolita Blomqvist
Ledamot



Erika Calderon Diaz
Ledamot

Pasi Joakim Nordblom
Ledamot



Lena Britt-Marie Renholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2018



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor