

Bolagsverket

2017-05-03

2017050305184

# Årsredovisning

2016-01-01- 2016-12-31

Brf Odengården-Lidingö

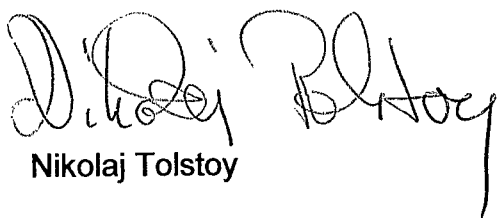
Org.nr 769627-4872



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Odengården-Lidingö intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017. Föreningen beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidingö den 2 maj 2017

  
Nikolaj Tolstoy

# Årsredovisning

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Odengården-Lidingö  
Org.nr 769627-4872



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Kontaktinformation

BRF Odengården-Lidingö, Odenvägen 38 181 32 Lidingö

[www.odengarden-lidingo.se](http://www.odengarden-lidingo.se)

[styrelsen@odengarden-lidingo.se](mailto:styrelsen@odengarden-lidingo.se)

Styrelsen för Brf Odengården-Lidingö orgnr. 769627-4872 Säte: Lidingö  
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2014-01-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-05-23.

**Föreningens fastigheter**, Oden 22 och 3D-fastigheten Oden 24 i Lidingö stads centrum (Lidingö kommun) förvärvades 2015-04-14.

Föreningens fastighet/er består av tre stycken trappuppgångar i flerbostadshus på adress Odenvägen 10-12 och 34 samt 36 st radhusliknade bostäder på Odenvägen 14-32, 36-50. Butikslokaler finns på Odenvägen 6 och 8 samt Stockholmsvägen 53.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7458 kvm, varav 6242 kvm utgör lägenhetsyta och 1216 kvm lokalyta. Av bostadslägenhetsytan är 465 kvm hyresbostäder ägda av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

37 st 2 rum och kök

31 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

2 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 77 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda butikslokaler och 4 uthyrda förrådslokaler.

**Fastigheternas tekniska beskrivning med underhållsplan**, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och för en upparbetad 5-årsplan 2017-2021 för de underhållsåtgärder som planeras.

**Föreningens skattemässiga status** är ett äkta privatbostadsföretag.

### Medlemsinformation



**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets ingång till 110 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 10

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116

Under året har 10 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 6 bostadshyresgäster, varav en flyttade ut till årsskiftet.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-07. På stämman deltog 45 medlemmar, varav 37 med rösträtt.

  
NTO 

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-01-01 och fram till 2016-04-07 haft följande sammansättning:

Nikolaj Tolstoy	ledamot/Ordf
Krister Isaksson	ledamot
Peter Dybeck	ledamot/vice ordf
Bonde Svedberg	ledamot/sekreterare
Hans Ahlström	suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-07 och fram till 2016-11-28 haft följande sammansättning:

Nikolaj Tolstoy	ledamot/Ordf
Kristofer Arvidsson	ledamot med ekonomisk inriktning
Birgitta Ramstedt Wass	ledamot
Peter Dybeck	ledamot/vice ordf
Niclas Svensson	ledamot/sekreterare
Stefan Ekman	suppleant
Hans Ahlström	suppleant

Styrelsen har sedan 2016-11-28 haft följande sammansättning:

Nikolaj Tolstoy	ledamot/Ordf
Birgitta Ramstedt Wass	ledamot
Peter Dybeck	ledamot/vice ordf
Niclas Svensson	ledamot/sekreterare
Stefan Ekman	suppleant
Hans Ahlström	suppleant

Till revisor har Joakim Mattsson från BoRevision valts och till revisorssuppleant har Olena Zozulyak, BoRevision valts.

Valberedningen består sedan föreningsstämman 2016 av Bonde Svedberg, Mona Kullman och Krister Isaksson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 19 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2016 distribuerat 7 st informationsblad.

### **Genomförda större investeringsåtgärder över åren**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2016	Fiberindragning till alla 83 lgh 457 Kkr, avskrivning (på 10 år) 46 Kkr

### **Avgift**

Avgifterna har varit oförändrade sedan starten 2015.

Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.



## Händelser under räkenskapsåret

**Ny ekonomisk förvaltare** handlades upp till 2016-07-01. Deloitte AB ersattes av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. **Nytt försäkringsavtal** gjordes med Vardia istället för Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg Genom Gjensidiges köp av Vardia återgår föreningen i mars 2017 till Gjensidige. **Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen med Loudden Bygg- och Fastighetservice AB. Avtal har föreningen med Pousette Städservice för städning av gemensamma utrymmen, Lidingö Trädgårdscenter för skötsel av gård och vägar inkl snöröjning, Kone skötselavtal för hissar, Fortum för värme, Ellivo för el, Lidingö stad för vatten och hushållssopor, Sita för sophämtning av annat än hushållssopor. Avtal för TV med Comhem och Ownit för bredbandsuppkoppling har upprättats under året.

Följande händelser vill styrelsen belysa avseende räkenskapsåret 2016:

- Värme injusterades och termostater byttes ut i Oden 24.
- Entrétak och träavskiljare har upprustats resp bytts ut.
- Avloppen har underhållspolats i samtliga lägenheter utom en.
- Fiber för internet och telefon har dragits till alla 83 lgh. Avtal har upprättats med Ownit
- En torktumlare till tvättstugan i Odenvägen 12 har inköpts.
- Belysning har bytts ut i trapphusen
- En vattenskada i 40B har inträffat och åtgärdats.
- Plattor har rättats till och lagts om, ett träd har ersatts, en planteringslåda har inköpts.
- En barnvagnsramp har monterats och ett farthinder har lagts ut och låg-fartskylt har flyttats.
- Den 28 nov avgick en styrelsemedlem.
- Några enstaka andrahandsuthyrningar har godtagits under året.
- Föreningen har vunnit i fyra hyresnämndsärenden, en andra-hands uthyrning, en vräkning pga bristande hyresbetalning resp två medlemskap och upplåtelse. Föreningen har förlorat i ett hovrättsmål om andra-hands-uthyrning och ett hovrättsmål om upplåtelse kommer upp 2017.

**Föreningens resultat** för år 2016 är -773 Kkr. I det redovisade resultatet ingår avskrivningar med 1993 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1220 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Föreningen har under året amorterat på sitt lån vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt. Totalt har föreningen amorterat 200 Kkr/mån vilket tillsammans blir 2400 Kkr för år 2016 och föreningen kommer under 2017 att amortera 150 Kkr/mån = 1800 Kkr plus försäljningen av en ombildad hyresrätt till bostadsrätt.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I budget för 2017 föreslås oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret anges i nedan sammanställning. Trapphusbelysning, termostater, träskärmar, räcken, vissa dörrar och utv. stålpartier och spolning avlopp ingår i underhållsplanen. Därutöver har underhåll genomförts med plattor, träd, planteringslådor, sand till sandlåda, nya bord till samlingslokal mm.

### Genomförda åtgärder

Genomförda åtgärder	Kostnad
Effektivare trapphusbelysning 10,12 och 34, termostater Oden24	293 520 kr
Balkongavskiljare, entretak, målning ytterdörrar, räcken +moms+upphand+besikt inkl+ plåt	546 236 kr
Spolning avlopp	93 863 kr
Torktumlare Oden22	25 881 kr
<b>Summa 2016</b>	<b>959 500 kr</b>

Styrelsen föreslår årsmötet att 959 500 kr tas från fonden för yttre underhåll.



**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 2705 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.



**Styrelsen föreslår 500 Kkr för avsättning för detta bokslut, årsmöte 2017.**

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Undercentral, värme, ventilation och tappvarmvatten. Oden22	2019	625
Injustering värme, nya termostater Oden 22	2019	80
Undershuntgrupp för kyla. Oden22	2019	105
Ventilation FTX aggregat. LA 01 och LA 02. Oden22	2019	550
Nya fläktar "radhuslängor" 2020 Oden24	2020	180
Ytterbelysning. 2017	2017	80
Tvättstugor. 2017-2022	2017-2021	200
Träavskiljare Odenvägen 38-50, år Oden24	2017	125
Avvattning terrasser och gårdsbalkonger 100 tkr Oden24	2017	100
Avluftare värmesystem Oden 24	2017	30
Måla trapphusväggar och se över akustiktak i trapphus 10,12,34	2018	500
Förnya lekplats (flytta lekstuga, montera klätterställning, fräscha upp gunghästar),	2017	70
Måla samlingslokal	2017	10
Hiss ompackning	2020	50
<b>Summa för underhåll 2017-2021</b>		<b>2705</b>

### Väsentliga händelser efter årets slut

Under 2017 har 2 lån (2års lån och 90dygns lån) ändrats till 5 år och 1,48 % i ränta. Medelräntan stiger till 1,50 %. En hyreslägenhet försäljs som bostadsrätt. Ett förråd hyrs ut till Dressman. Gjensidige är åter föreningens försäkringsbolag.

  
NTU 

## Ekonomi

Flerårsöversikt	2016	2015 (del av år)
Nettoomsättning (Kkr)	7 297	5 034
Resultat efter fin. poster (Kkr)	- 773	355
Soliditet (%)	63	63
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	600	600
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	18 447	19 195
Insats per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	32 857	32 857
Genomsnittlig skuldränta %	1,38	1,38
Fastigheternas belåningsgrad, %	36	37

## Förändringar i eget kapital

I årsredovisningen för 2016 lämnar styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):

Föreningens redovisade förlust för räkenskapsåret uppgick till 773 388 kr.

## Resultatdisposition


Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter förra årets 1 750 000 tkr till yttre fond		
355 057-1 750 000		-1 394 943
Årets resultat		- 773 388
<b>Totalt</b>		<b>-2 168 331</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-959 500
Balanseras i ny räkning	-1 708 831
<b>Totalt</b>	<b>-2 168 331</b>
:	
Yttre fond från 2015	1 750 000
Reservering fond för yttre underhåll vid årsmöte 2017	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll under 2016	- 959 500
Fond för yttre underhåll efter årsmöte 2017	1 290 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

  
NTO 

## Resultaträkning



Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-04-15- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 297 406	5 034 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 297 406</b>	<b>5 034 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 410 042	-1 866 427
Övriga externa kostnader	4	-112 977	-196 157
Personalkostnader och arvoden	5	-112 855	-106 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 737	-1 475 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 628 611</b>	<b>-3 644 422</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>668 795</b>	<b>1 390 527</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 442 183	-1 035 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 442 183</b>	<b>-1 035 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-773 388</b>	<b>355 057</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-773 388</b>	<b>355 057</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-773 388</b>	<b>355 057</b>

2017050305188

  
NTO 

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	293 494 465	295 441 497
Inventarier, maskiner och installationer	7	411 343	-
Summa materiella anläggningstillgångar		293 905 808	295 441 497
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		293 905 808	295 441 497
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 594	3 000
Övriga fordringar		11 738	3 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 531	48 750
Summa kortfristiga fordringar		87 863	55 051
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		3 185 832	4 117 097
Summa kassa och bank		3 185 832	4 117 097
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 273 695	4 172 148
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		297 179 503	299 613 645

  
NTO 

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 790 420	188 790 420
Fond för yttre underhåll		1 750 000	-
Summa bundet eget kapital		190 540 420	188 790 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 394 943	-
Årets resultat		-773 388	355 057
Summa fritt eget kapital		-2 168 331	355 057
<b>Summa eget kapital</b>		<b>188 372 089</b>	<b>189 145 477</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	104 767 255	106 567 255
Övriga skulder		193 640	193 640
Summa långfristiga skulder		104 960 895	106 760 895
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 800 000	2 400 000
Leverantörsskulder		573 632	78 298
Skatteskulder		302 964	-
Övriga skulder		58 830	173 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111 093	1 055 301
Summa kortfristiga skulder		3 846 519	3 707 273
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>297 179 503</b>	<b>299 613 645</b>

2017050305189

Ø  
NTO

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Bredbandsinstallation	10%	

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

  
NTS 

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015-04-15- 2015-12-31
Hyror bostäder	722 080	404 866
Årsavgifter bostäder	3 466 716	2 447 460
Hyror lokaler	2 884 088	2 048 208
Fastighetsskatt	216 714	97 704
Övriga intäkter lokalhyresgäster	-40 016	16 501
Pantsättningsavgifter	12 424	4 005
Överlåtelseavgifter	7 761	5 565
Övriga intäkter	27 639	10 640
	<u>7 297 406</u>	<u>5 034 949</u>

2017050305190

G  
NTC

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015-04-15- 2015-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	103 110	105 235
Städning	63 316	47 307
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 241	-
Trädgårdsskötsel	220 617	171 165
Snöröjning	47 554	13 384
Reparationer	289 376	397 033
El	157 438	178 087
Uppvärmning	1 057 015	421 812
Vatten	260 553	58 114
Sophämtning	180 108	75 189
Försäkringspremie	80 963	53 276
Självrisk	9 667	-
Fastighetsskatt	-	199 174
Fastighetsavgift bostäder	105 244	-
Fastighetsskatt lokaler	197 720	-
Övriga fastighetskostnader	22 669	25 767
Kabel-tv	84 887	21 739
Bredband/it	94 874	-
Förvaltningsarvode ekonomi	119 084	94 735
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 893	-
Panter och överlåtelser	9 570	-
Juridiska åtgärder	313 891	60
Övriga externa tjänster	11 752	4 350
	<b>3 450 542</b>	<b>1 866 427</b>
<b>Underhåll</b>		
Balkongavskiljare, entretak, målning yrterdörrar	546 237	-
Torktumlare	25 881	-
Stampolning	93 863	-
Trapphusbelysning, termostater	293 519	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 410 042</b>	<b>1 866 427</b>

Vid jämförelse mellan åren 2015 och 2016 är det viktigt att veta att redovisningen 2015 var från 14 april, dvs kostnaderna för 2015 är mindre än tre kvartal.

Uppvärmningskostnaderna blev också mycket lägre pga att uppvärmningsmånaderna januari, februari, mars och halva april inte ingick.

Vid övergången från tidigare ägare Lidingö Nya Centrum hade fakturor för värme, vatten, el och sophantering legat kvar hos säljaren innan bla uppdelning av värmecentralen i Oden 24 blivit klar. I bokslutet 2015 uppskattades dessa upplupna kostnader för fjärrvärme el, sopor och vatten. För vatten blev den uppskattningen för låg, därav en hög kostnad 2016 och en låg kostnad 2015. För uppvärmning, el och sophämtning har mindre kostnader delvis satts på annat år än när tjänsten använts pga brister i uppskattningen.

Fastighetsskatten var betald vid köpet och ingick i köpeskillingen.

I trädgårdsskötsel 2015 ingår extra inköp av växter till planteringen på gården Oden 22 och för 2016 kostnad för omläggning av plattor, sand till sandlåda, extra farthinder, trädersättning och planteringslåda förutom gräs- och häckklippning mm.

Den stora kostnaden för juridiska åtgärder härrör till 4 hyresnämndsmål och ett hovrättsmål.

  
NTD 

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2016	2015-04-15- 2015-12-31
Annonser/Reklam	-	61 225
Lokalhyra	67 236	44 848
Avslutsarvoden Deloitte	20 845	70 084
Revisionarvode	24 896	20 000
<b>Summa</b>	<b>112 977</b>	<b>196 157</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2016	2015-04-15- 2015-12-31
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	22 855	16 825
	<b>112 855</b>	<b>106 825</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Noter till balansräkning**

**Not 6 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	205 488 313
-Mark	102 213 290	91 428 197
	<b>296 916 510</b>	<b>296 916 510</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 475 013	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 032	-1 475 013
	<b>-3 422 045</b>	<b>-1 475 013</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>293 494 465</b>	<b>295 441 497</b>

**Taxeringsvärde**

<b>Fastigheten Oden 22</b>		
Byggnader	45 000 000	48 000 000
Mark	23 972 000	22 383 000
	<b>68 972 000</b>	<b>70 383 000</b>
<b>Fastigheten Oden 24 (beräknat taxeringsvärde år 2015)</b>		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	28 000 000	23 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>77 000 000</b>

Omfördelning av bokfört värde byggnad och mark enligt fördelning mha taxeringsvärden år 2016 då värdena för år 2015 var preliminärt beräknade och gjordes på grundval av uppskattade värden. Under år 2016 fastställdes ett taxeringsvärde för fastigheten Oden 24.

HTO

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar, Bredband år 2016	457 048	
Vid årets slut	457 048	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-
Vid årets slut	-45 705	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>411 343</b>	<b>-</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	1 358 360	4 117 097
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 827 472	-
<b>Summa</b>	<b>3 185 832</b>	<b>4 117 097</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering 2017	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	Rörligt	0,93	12 810 995		12 810 995
Stadshypotek	2017-03-30	0,78	19 471 252		19 471 252
Stadshypotek	2023-03-30	1,80	35 342 504	-1 800 000	37 742 504
Stadshypotek	2020-03-30	1,25	38 942 504		38 942 504
			<b>106 567 255</b>	<b>-1 800 000</b>	<b>108 967 255</b>
Avgår kortfristig del			-1 800 000		-2 400 000
			<b>104 767 255</b>		<b>106 567 255</b>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	116 828 000	116 828 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>116 828 000</b>	<b>116 828 000</b>

  
 NTO 

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stadshypoteklån 19.471.252 kr har bunditis med 1,48 % ränta konverteringsdatum 2022-03-30

Stadshypoteklån 10.000.000 kr (tidigare rörligt lån) har bunditis med 1,48 % ränta konverteringsdatum 2022-04-18

2017050305192

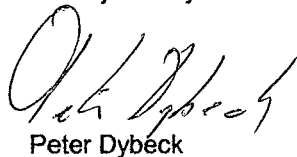
NTC

## Underskrifter

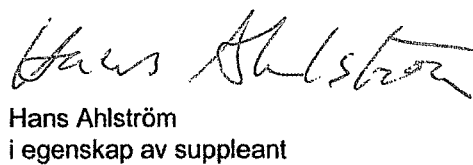
Stockholm 2017-04-05



Nikolaj Tolstoy



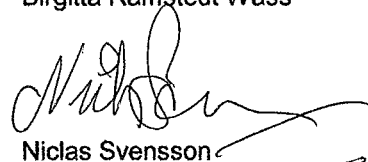
Peter Dybeck



Hans Ahlström  
i egenskap av suppleant



Birgitta Ramstedt Wass

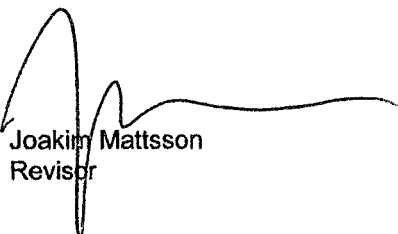


Niclas Svensson



Stefan Ekman  
i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017



Joakim Mattsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odengården-Lidingö, org.nr. 769627-4872

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö för år 2016.

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 2016 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# BoRevision

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odengården-Lidingö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

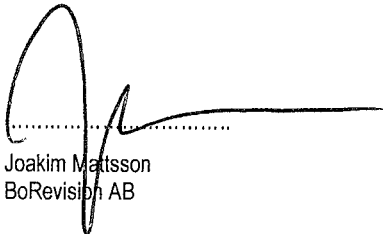
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 april 2017



Joakim Mattsson  
BoRevision AB