

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Odengården-Lidingö

Org.nr 769627-4872



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17

Kontaktinformation

BRF Odengården-Lidingö, Odenvägen 38 181 32 Lidingö

www.odengarden-lidingo.se

styrelsen@odengarden-lidingo.se

Styrelsen för Brf Odengården-Lidingö orgnr. 769627-4872 Säte: Lidingö
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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. Byggnadsår är 1995.

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 331 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 79 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda butikslokaler och 7 uthyrda förrådslokaler.

Fastigheternas tekniska beskrivning med underhållsplan, vilken togs fram i samband med köpet, och senare genomgångar och besiktningar används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och för en upparbetad 5-årsplan 2018-2022 för de underhållsåtgärder som planeras.

Föreningens skattemässiga status är ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 116 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 8

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118.

Under året har 6 överlåtelser skett och två(2) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-27. På stämman deltog 39 medlemmar, varav 30 med rösträtt.

På stämman behandlades bl a stadgeändring.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra i Anticimex. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan 2017-01-01 och fram till ordinarie föreningsstämma, 2017-04-27 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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-27 och fram till 2017-12-31 haft följande sammansättning:

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

Till revisor har Joakim Mattsson från BoRevision valts och till revisorssuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision valts.

Valberedningen består sedan föreningsstämman 2017 av Bonde Svedberg, Mona Kullman och Dieter von Lienen. Dieter von Lienen har på grund av sjukdom lämnat sitt uppdrag.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2017 distribuerat 7 st informationsblad.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Ekman, Birgitta Ramstedt Wass, Niclas Svensson och Nikolaj Tolstoy. Hans Ahlström och Peter Dybeck är 2017 valda som styrelseledamöter på två år och Martin Rudert styrelsesuppleant under två år.

Genomförda större underhållsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Två nya grovtvättmaskiner installerades.
2015	Nya planteringsytor på gården Oden 22.
2015	Nya postlådor i trapphus Odenv 10,12 och 34.
2015	Byglar har uppsatts och medlemmar och hyresgäster erbjudits att hyra mc- och mopedplats på parkeringsplats nr 80.
2016	Entrétak och träavskiljare på balkonger har upprustats resp bytts ut.
2016	Belysning i trapphusen har bytts ut.
2016	Termostater har bytts ut i Oden 24 och värmen har där injusterats.
2016	Lägenheternas avlopp har underhållspolats.
2016	Ny torktumlare installerats i Odenv 12
2017	Träavskiljare på gården har fått nytt trävirke och målat.
2017	Fotbollsmål och nya figurer till gunghästar på gårdens lekplats har inköpts.

Genomförda större investeringsåtgärder över åren

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

Avgift

Avgifterna har varit oförändrade 2015-2017.

Avgifterna höjdes från och med 2018-01-01 med 89+46 kr per lägenhet och månad för att tydliggöra kostnaden för fiber resp TV och täcka ökade räntekostnader, upprustning av hyreslägenheter och andra inte planerade utgifter.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Förändringar insatser/kapitaltillskott under året.

Två hyreslägenheter har ombildats till bostadsrätter under 2017. Insatser och upplåtelseavgifter har gått och går under första halvåret 2018 till amorteringar av lån.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. **Nytt försäkringsavtal** gjordes 2017 med Gjensidige istället för Vardia som blivit uppköpt av Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Bostadsrättstillägg har sagts upp från 2018-03-01. Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen med Louden Bygg- och Fastighetsservice AB. Avtal har föreningen med Pousette Städservice för städning av gemensamma utrymmen, Lidingö Trädgårdscenter för skötsel av gård och vägar. Snöröjningsavtal med Svevia. 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 2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande händelser vill styrelsen belysa avseende räkenskapsåret 2017:

- Nya lån har tecknats istället för ett två-årslån som gått ut samt för ett tre månaderslån. De nya lånen är på 5 år med räntan 1,48% i ränta. Snitträntan på föreningens lån är därefter 1,50%.
- Träavskiljare har upprustats på gården.
- Nytt försäkringsavtal med Gjensidige.
- Nytt snöröjningsavtal med Svevia.
- Föreningen har varit i ett hovrättsmål om upplåtelse och beloppet jämkades.
- Lekplatsen har fått fotbollsmål och nya figurer till de tre gunghästarna har inköpts.
- Hyreslägenheterna har besiktigats med avseende på underhåll och åtgärdats där det varit möjligt. En lägenhet återstår att åtgärda 2018.
- Vattenläckage i en fransk balkongdörr orsakade vattenskada i underliggande kontorsutrymme, tillhörande Lidingö Nya centrum.
- Kommunens detaljplaneförslag för Lidingö Centrums del där våra fastigheter Oden 22 och Oden 24 ingår har varit ute på remiss och föreningens styrelse har sänt in synpunkter.
- Flera förråd har hyrts ut under året till Dressman, Anna Ski mäklari, Princess, Osmo Vestin och Martin Rudert.

Föreningens resultat för år 2017 är 238 Kkr. I det redovisade resultatet ingår avskrivningar med 1993 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2231 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens avsikt är att använda de likvida medlen till amorteringar och avsättning till underhållsfond.

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 150 Kkr/mån i sex månader och 450 kkr i sex månader vilket tillsammans blir 3600 Kkr för år 2017 plus en amortering på 2 810 995 kr, överskott vid försäljning av en ombildad hyresrätt till bostadsrätt. Totalt har således amorterats 6 410 995 kr under 2017.

Föreningen kommer under halva 2018 att amortera 450 Kkr/mån och sedan 150 Kkr/mån = 3600 Kkr under 2018

KTO

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret anges i nedan sammanställning. Allt utom upprustning av lägenhet vid försäljning ingår i underhållsplanen.

Genomförda åtgärder	Kostnad tkr
Träavskiljare	159,5
Mangel till Odenv 12	31
Gunghästar, fotbollsmål	13,5
Upprustning hyreslägenheter vitvaror	26
Summa från underhållsplan 2017	230
Lägenhet, underhåll vid försäljning	114

Styrelsen föreslår årsmötet att 230 tkr tas från fonden för yttre underhåll.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2675 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 2018.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Undercentral, värme, ventilation och tappvarmvatten. Oden22	2018
Injustering värme, nya termostater Oden 22	2018
Undershuntgrupp för kyla. Oden22	2018
Ventilation FTX aggregat. LA 01 och LA 02. Oden22	2018
Nya fläktar "radhuslängor" 2020 Oden24	2021
Tvättstugor.	2018-2022
Franska balkonger, plåtarbeten	2018
Avvattning terrasser och gårdsbalkonger Oden24	2019
Avluftare värmesystem Oden 24	2018
Måla trapphusväggar och se över akustiktak i trapphus 10,12,34	2019
Hyreslägenhet upprustning	2018
Hiss ompackning	2020

Väsentliga händelser efter årets slut

Bostadsrättstillägg har sagts upp från 2018-03-01. Varje medlem måste ha med det tillägget i sin hemförsäkring.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2017	2016	2015 (del av år)
Nettoomsättning (Kkr)	7197	7 297	5 034
Resultat efter fin. poster (Kkr)	238	- 773	355
Soliditet (%)	65,7	63	63
Genomsnittlig årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	622	600	600
Lån per m ² bostadsrättsyta, kr	16 999	18 447	19 195
Insats per m ² bostadsrättsyta, kr	32 857	32 857	32 857
Snittränta för föreningens lån %	1,50	1,38	1,38
Fastigheternas belåningsgrad, %	34	36	37

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret uppgick till 237 791 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	186 530 637	2 259 783	1 750 000	-1 394 943	-773 388	188 372 089
Resultatdisposition enligt förenings- stämman 2017:						
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-959 500	959 500		
Balanseras i ny räkning				-773 388	773 388	
Upplåtelse av 2 st nya bostadsrätter	4 742 898	2 237 102				6 980 000
Årets resultat					237 791	237 791
Belopp vid årets utgång	191 273 535	4 496 885	1 290 500	-1 708 831	237 791	195 589 880

Resultatdisposition

I årsredovisningen för 2017 lämnar styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):
Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 708 831
Årets resultat	<u>237 791</u>
Totalt	-1 471 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-230 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 741 040</u>
Totalt	- 1 471 040

Yttre fond från 2016	1 290 500
Reservering fond för yttre underhåll vid årsmöte 2017	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll under 2017	<u>-230 000</u>
Fond för yttre underhåll efter årsmöte 2017	1 560 500

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 197 038	7 297 406
Summa rörelseintäkter		7 197 038	7 297 406
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 192 787	-4 410 042
Övriga externa kostnader	4	-160 080	-112 977
Personalkostnader och arvoden	5	-112 254	-112 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 737	-1 992 737
Summa rörelsekostnader		-5 457 858	-6 628 611
Rörelseresultat		1 739 180	668 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 322	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 711	-1 442 183
Summa finansiella poster		-1 501 389	-1 442 183
Resultat efter finansiella poster		237 791	-773 388
Resultat före skatt		237 791	-773 388
Årets resultat		237 791	-773 388

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	291 547 433	293 494 465
Inventarier, maskiner och installationer	7	365 638	411 343
Summa materiella anläggningstillgångar		291 913 071	293 905 808
Summa anläggningstillgångar		291 913 071	293 905 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 750	13 594
Övriga fordringar		310 168	11 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 231	62 531
Summa kortfristiga fordringar		376 149	87 863
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		5 508 424	3 185 832
Summa kassa och bank		5 508 424	3 185 832
Summa omsättningstillgångar		5 884 573	3 273 695
SUMMA TILLGÅNGAR		297 797 644	297 179 503

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 770 420	188 790 420
Fond för yttre underhåll		1 290 500	1 750 000
Summa bundet eget kapital		197 060 920	190 540 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 708 831	-1 394 943
Årets resultat		237 791	-773 388
Summa fritt eget kapital		-1 471 040	-2 168 331
Summa eget kapital		195 589 880	188 372 089
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	96 556 260	104 767 255
Övriga skulder		193 640	193 640
Summa långfristiga skulder		96 749 900	104 960 895
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 600 000	1 800 000
Leverantörsskulder		309 609	573 632
Skatteskulder		609 829	302 964
Övriga skulder		204 015	58 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		734 411	1 111 093
Summa kortfristiga skulder		5 457 864	3 846 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 797 644	297 179 503

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	237 791	-773 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 737	1 992 737
	<u>2 230 528</u>	<u>1 219 349</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 230 528	1 219 349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-288 286	-32 812
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-188 655	739 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 753 587	1 925 783
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser lägenheter	6 980 000	-
Installationer	-	-457 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 980 000	-457 048
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 410 995	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 410 995	-2 400 000
Årets kassaflöde	2 322 592	-931 265
Likvida medel vid årets början	3 185 832	4 117 097
Likvida medel vid årets slut	5 508 424	3 185 832

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 parantes)

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror bostäder	628 135	722 080
Årsavgifter bostäder	3 505 726	3 466 716
Hyror lokaler	2 804 411	2 884 088
Fastighetsskatt	213 878	216 714
Övriga intäkter lokalhyresgäster	-7 921	-40 016
Pantsättningsavgifter	8 278	12 424
Överlåtelseavgifter	9 408	7 761
Övriga intäkter	35 123	27 639
	7 197 038	7 297 406



Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	107 570	103 110
Städning	69 971	63 316
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 666	5 241
Trädgårdsskötsel	166 695	220 617
Snöröjning	20 059	47 554
Reparationer	323 223	289 376
El	203 235	157 438
Uppvärmning	828 765	1 057 015
Vatten	189 745	260 553
Sophämtning	164 230	180 108
Försäkringspremie	85 594	80 963
Självrisk	-	9 667
Fastighetsavgift bostäder	109 145	105 244
Fastighetsskatt lokaler	197 720	197 720
Övriga fastighetskostnader	9 367	22 669
Kabel-tv	51 867	84 887
Bredband/it	87 836	94 874
Förvaltningsarvode ekonomi	114 727	119 084
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	15 893
Panter och överlåtelser	12 298	9 570
Juridiska åtgärder	67 033	313 891
Övriga externa tjänster	16 379	11 752
	<u>2 848 125</u>	<u>3 450 542</u>
Underhåll		
Igh undehåll vid försäljning	114 376	-
Träavskiljare	159 632	-
Balkongavskiljare, entretak, målning yrterdörrar	-	546 237
Stamspolning	-	93 863
Trapphusbelysning, termostater	-	293 520
Lekutrustning gunghästar, fotbollsmål	13 534	-
Mangel	30 926	-
Vitvaror	26 194	25 880
	<u>3 192 787</u>	<u>4 410 042</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 192 787	4 410 042

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	56 553	67 236
Mäklararvode lgh styling mm	78 668	-
Avslutsarvoden Deloitte	-	20 845
Revisionarvode	24 859	24 896
Summa	160 080	112 977

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	22 254	22 855
	112 254	112 855

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	194 703 220
-Mark	102 213 290	102 213 290
	296 916 510	296 916 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 422 045	-1 475 013
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 032	-1 947 032
	-5 369 077	-3 422 045
Redovisat värde vid årets slut	291 547 433	293 494 465

Taxeringsvärde

Fastigheten Oden 22		
Byggnader	45 000 000	45 000 000
Mark	23 972 000	23 972 000
	68 972 000	68 972 000
Fastigheten Oden 24		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	28 000 000	28 000 000
	82 000 000	82 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	457 048	-
-Nyanskaffningar, Bredband år 2016	-	457 048
Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 705	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-91 410	-45 705
Redovisat värde vid årets slut	365 638	411 343

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	2 896 402	1 358 360
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 612 022	1 827 472
Summa	5 508 424	3 185 832

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering 2018	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	10 000 000		12 810 995
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	19 471 252		19 471 252
Stadshypotek	2023-03-30	1,80	31 742 504	-3 600 000	35 342 504
Stadshypotek	2020-03-30	1,25	38 942 504		38 942 504
			100 156 260	-3 600 000	106 567 255
Avgår kortfristig del			-3 600 000		-1 800 000
			96 556 260		104 767 255

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	116 828 000	116 828 000
Summa ställda säkerheter	116 828 000	116 828 000

Not 11 Eventualförpliktelser

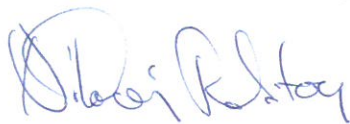
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut



Underskrifter

Stockholm 2018-04-04



Nikolaj Tolstoy



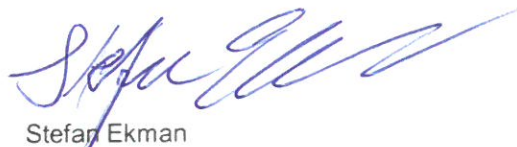
Peter Dybeck



Hans Ahlström



Birgitta Ramstedt Wass



Stefan Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2018



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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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 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, 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 2017-01-01 – 2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 9/14 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB