

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Odengården-Lidingö

Org.nr 769627-4872



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Kontaktinformation

BRF Odengården-Lidingö, Odenvägen 38 181 32 Lidingö

www.odengarden-lidingo.se

styrelsen@odengarden-lidingo.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odengården-Lidingö (769627-4872) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018-05-23.

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 2-8 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 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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar uppdaterades i samband med föreningsstämman 2018, efter att förslag om ändringar också bifallits på föreningsstämman 2017. De nya stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket.

Lån och amorteringar: Vid 2018 års början var föreningens långsiktiga skuldmassa 100 156 260 kr vid årets utgång var skuldmassan 97 906 260 kr. Skulderna har amorterats ned med 2 250 000 kr och vi har betalat räntor till ett belopp om 1 473 146 kr. Ränta är föreningens enskilt största utgiftspost.

Medlemsavgifter höjdes från och med 2018-01-01 med 89+46 kr per lägenhet och månad för att tydliggöra kostnaden för fiber resp. TV. Under 2019 planerar föreningen inte någon avgiftsförändring.

Hyror för lägenhetshyresgäster höjdes, efter förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, med 1,2 procent vilket påfördes retroaktivt från april månad.

Investeringar av större karaktär gjordes inte under 2018. Inför 2019 planerades, förbereddes och budgeterades för renovering av värmecentral under Odenvägen 12, vilken påbörjades under våren 2019.

Reparationer:

En omfattande vattenskada inträffade i en avloppsstam på Odenvägen 12, med skador i en lägenhet och i Princess-konditoriet som följd. Lägenheten fick rivas invändigt och totalrenoveras, för konditoriet behövde endast mindre arbeten göras.

Plåtarbeten på franska balkonger mot centumparkeringen, reparation pga att plåtar varit felmonterade och orsakat vattenskador.

Underhållsåtgärder: Under 2018 utfördes bl.a. följande underhållsåtgärder, utifrån gällande underhållsplan:

- Löpande underhåll av portar
- Påbörjat värmecentralen O12, upphandling



Utemiljön: Häcken med buskar runt gräsmattan och lekplatsen kapades, då den vuxit sig för hög och snårig. Tanken är att låta den växa upp igen och hålla höjden på en lägre nivå av bl.a. trafiksäkerhetsskäl.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-26. På stämman deltog 47 medlemmar, varav 39 med rösträtt. En ny styrelse valdes, vilken under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Henrik Wahlgren, ledamot, ordförande sedan 2018-10-24
- Hans Ahlström, ledamot, vice ordförande och sekreterare sedan 2018-10-24, tidigare ordförande 2018-04-26 - 2018-10-24
- Niclas Svensson, ledamot, tidigare sekreterare 2018-04-26 - 2018-10-24.
- Stefan Ekman, ledamot och ekonomiskt ansvarig i styrelsen
- Stefan Carlsson, ledamot och fastighetstekniskt ansvarig i styrelsen
- Peter Dybeck, ledamot
- Felicia Agaton, suppleant
- Carlos Aranguiz, suppleant, avgick 2018-09-13

Till revisor har Joakim Mattsson från BoRevision valts och till revisorssuppleant har Joakim Häll, BoRevision valts. Valberedningen består sedan föreningsstämman 2018 av Bonde Svedberg och Mona Kullman.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17, varav två konstituerande. Styrelsemötena ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter och angelägenheter. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2018 distribuerat 4 nyhetsbrev.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Ahlström och Peter Dybeck. Stefan Ekman, Niclas Svensson, Henrik Wahlgren, Stefan Carlsson valdes vid stämman 2018 som styrelseledamöter på två år och Felicia Agaton som styrelsesuppleant under två år.

Förvaltning: Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen haft med Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB. Föreningen har haft avtal med Pousette Städservice för städning av gemensamma utrymmen, med Lidingö Trädgårdscenter för skötsel av gård och vägar, med Kone för skötselavtal för hissar, med Fortum för värme, med Ellivo för el, Lidingö stad för vatten och hushållssopor, Suez för sophämtning av annat än hushållssopor. Avtal för TV med Comhem och OwnIt för bredbandsuppkoppling finns sedan 2016.

Nytt avtal har upprättats med Bjurvens Trädgårdsanläggning om vinterväghållning, som ersättning för uppsagt avtal med Svevia.

Lidingö Centrum har under året bytt ägare, från tidigare Vencom till Grosvenor Europe, som också övertagit Vencoms åtaganden gentemot föreningen.

Föreningens resultat för år 2018 är 477 tkr. I det redovisade resultatet ingår

avskrivningar med 1 993 tkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 470 tkr. 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 2 250 tkr för år 2018.

Planerat underhållsbehov för föreningens fastighet beräknas till 4.000 tkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 procent av taxeringsvärdet på fastigheten.

Styrelsen föreslår 500 tkr för avsättning för detta.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 118 stycken. Antalet medlemmar som avgått under året är 10 och nytillkomna medlemmar under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 115. Under året har 9 överlåtelser skett.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	7 291	7 197	7297	5034
Resultat efter fin. poster (tkr)	478	238	-773	355
Soliditet (%)	66,2	65,7	63	63

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	191 273 535	4 496 885	1 290 500	-1 708 831	237 791	195 589 880
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			270 000	-270 000		
Balanseras i ny räkning				237 791	-237 791	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-	-			-
Årets resultat					477 775	477 775
Belopp vid årets utgång	191 273 535	4 496 885	1 560 500	-1 741 040	477 775	196 067 655

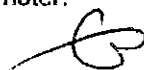
Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition:

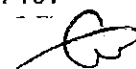
Balanserat resultat	-1 741 040
Årets resultat	477 775
Totalt	-1 263 265
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 763 265
Summa	-1 263 265

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 291 304	7 197 038
Summa rörelseintäkter		7 291 304	7 197 038
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 087 287	-3 192 787
Övriga externa kostnader	4	-118 998	-160 080
Personalkostnader och arvoden	5	-141 369	-112 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 729	-1 992 737
Summa rörelsekostnader		-5 340 383	-5 457 858
Rörelseresultat		1 950 921	1 739 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 473 146	-1 502 711
Summa finansiella poster		-1 473 146	-1 501 389
Resultat efter finansiella poster		477 775	237 791
Resultat före skatt		477 775	237 791
Årets resultat		477 775	237 791



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

289 600 409

291 547 433

Inventarier, maskiner och installationer

7

319 933

365 638

Summa materiella anläggningstillgångar

289 920 342

291 913 071

Summa anläggningstillgångar

289 920 342

291 913 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 008

3 750

Övriga fordringar

5 293

310 168

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 920

62 231

Summa kortfristiga fordringar

81 221

376 149

Kassa och bank

8

Kassa och bank

6 343 706

5 508 424

Summa kassa och bank

6 343 706

5 508 424

Summa omsättningstillgångar

6 424 927

5 884 573

SUMMA TILLGÅNGAR

296 345 269

297 797 644

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 770 420	195 770 420
Fond för yttre underhåll		1 560 500	1 290 500
Summa bundet eget kapital		197 330 920	197 060 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 741 040	-1 708 831
Årets resultat		477 775	237 791
Summa fritt eget kapital		-1 263 265	-1 471 040
Summa eget kapital		196 067 655	195 589 880
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	95 656 260	96 556 260
Övriga skulder		193 640	193 640
Summa långfristiga skulder		95 849 900	96 749 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 250 000	3 600 000
Leverantörsskulder		505 771	309 609
Skatteskulder		615 556	609 829
Övriga skulder		78 921	204 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		977 466	734 411
Summa kortfristiga skulder		4 427 714	5 457 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 345 269	297 797 644

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	477 775	237 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 729	1 992 737
	<u>2 470 504</u>	<u>2 230 528</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 470 504	2 230 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	294 928	-288 286
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	319 851	-188 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 085 283	1 753 587
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser lägenheter	-	6 980 000
Installationer	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	6 980 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 250 000	-6 410 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 250 000	-6 410 995
Årets kassaflöde	835 283	2 322 592
Likvida medel vid årets början	5 508 423	3 185 832
Likvida medel vid årets slut	6 343 706	5 508 424

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror bostäder	518 297	628 135
Arsavgifter bostäder	3 547 055	3 505 726
Hyror lokaler	2 835 083	2 804 411
Fastighetsskatt	214 778	213 878
Övriga intäkter lokalhyresgäster	143 354	-7 921
Pantsättningsavgifter	5 894	8 278
Överlåtelseavgifter	7 280	9 408
Övriga intäkter	19 563	35 123
	7 291 304	7 197 038

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	111 032	107 570
Städning	67 185	69 971
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 739	22 666
Trädgårdsskötsel	156 762	166 695
Snöröjning	60 191	20 059
Reparationer	327 524	323 223
Ei	214 998	203 235
Uppvärmning	837 419	828 765
Vatten	137 905	189 745
Sophämtning	178 062	164 230
Försäkringspremie	73 990	85 594
Fastighetsavgift bostäder	110 971	109 145
Fastighetsskatt lokaler	197 720	197 720
Övriga fastighetskostnader	11 290	9 367
Kabel-tv	52 693	51 867
Bredband/it	87 836	87 836
Förvaltningsarvode ekonomi	115 172	114 727
Panter och överlåtelse	12 740	12 298
Juridiska åtgärder	34 507	67 033
Övriga externa tjänster	17 419	16 379
	2 831 155	2 848 125
Underhåll		
Igh underhåll vid försäljning	-	114 376
Träavskiljare	-	159 632
Balkongavskiljare,entretak, målning yrterdörrar		-
Värme undercentral	84 882	-
Franska Balkonger	171 250	-
Lekutrustning gunghästar, fotbollsmål	-	13 534
Mangel	-	30 926
Vitvaror	-	26 194
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 087 287	3 192 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokalhyra	49 855	56 553
Mäklararvode lgh styling mm	43 999	78 668
Avslutsarvoden Deloitte		-
Revisionarvode	25 144	24 859
Summa	118 998	160 080

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	110 000	90 000
Sociala kostnader	31 369	22 254
	141 369	112 254

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-5 369 077	-3 422 045
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 032
	-7 316 101	-5 369 077
Redovisat värde vid årets slut	289 600 409	291 547 433
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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	457 048	457 048
-Nyanskaffningar, Bredband år 2016		-
Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 410	-45 705
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-137 115	-91 410
Redovisat värde vid årets slut	319 933	365 638

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	359 867	2 896 402
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 983 839	2 612 022
Summa	6 343 706	5 508 424

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering 2019	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,48	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek		1,48	19 471 252		19 471 252
Stadshypotek		1,80	29 492 504	-2 250 000	31 742 504
Stadshypotek		1,25	38 942 504		38 942 504
			97 906 260	-2 250 000	100 156 260
Avgår kortfristig del			-2 250 000		-3 600 000
			95 656 260		96 556 260

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 har 3 lägenheter sålts.

Arbete har inletts på renoveringen av värmecentralen i Odenvägen 12.

Lokalen Odenvägen 4 blev ledig i och med att Blueberry AB flyttade in efter årsskiftet och styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst.

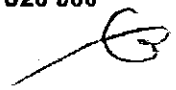
Avslutade och nya avtal: Avtalet om skötsel av yttre miljö med Lidingö Trägårdsservice är uppsagt, ny leverantör är Lidingö Trädfällning AB.

Kontakter har inletts med Grosvenor Europe om en eventuell försäljning av föreningens kommersiella lokaler.

Övriga noter

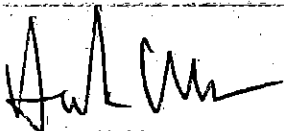
Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämföriga 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

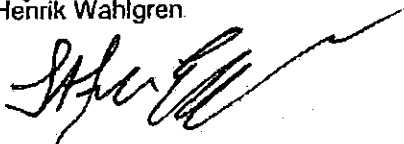


Underskrifter

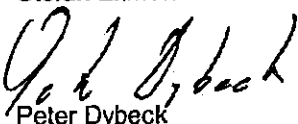
Stockholm 2019-03-28



Henrik Wahlgren



Stefan Ekman



Peter Dybeck



Hans Ahlström

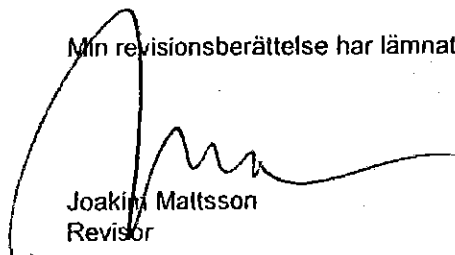


Stefan Karlsson



Niclas Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2019



Joakim Maltsson
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 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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 osäkerhetsfaktor 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.



BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Ulöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odengården-Lidingö för år 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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:

- förelagt 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 11/4 -2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Justeringar
Årsredovisning
Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31
Brf Odengården-Lidingö
Org.nr. 769627-4872

Till styrelsen har det inkommit ett antal synpunkter på årsredovisningen, styrelsen tackar för dessa synpunkter då det är rätt och utvecklande att med konstruktiv kritik förbättra och förtydliga för att undvika felaktigheter och missförstånd.

Styrelsen vill därför meddela följande justeringar:

Sida 1

Förtydligande, layoutmässigt

"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"

Justering, årtal "2019-2023"

"för en upparbetad 5-årsplan 2019-2023 för de underhållsåtgärder som planeras."

Sida 3

Tillägg, tidigare styrelse

"Styrelsen under tiden 2018-01-01 till 2018-04-26 haft följande sammansättning:

<i>Nikolaj Tolstoy</i>	<i>ledamot/ordförande</i>
<i>Peter Dybeck</i>	<i>ledamot/vice ordförande</i>
<i>Hans Ahlström</i>	<i>ledamot/sekreterare</i>
<i>Stefan Ekman</i>	<i>ledamot</i>
<i>Birgitta Ramstedt Wass</i>	<i>ledamot</i>
<i>Martin Rudert</i>	<i>suppleant</i>
<i>Niclas Svensson</i>	<i>suppleant"</i>

Sida 4

Förtydligande, justering antal medlemmar och tillägg "medlems-"

"Medlemmar uppgick vid årets ingång till 114 stycken. Antalet medlemmar som avgått under året är 13 och nytillkomna medlemmar under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116. Under året har 9 medlemsöverlåtelser skett."

Sida 14

Förtydligande, lånens längd:

	<i>Konvertering/</i>	
<i>Långgivare</i>	<i>Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>
<i>Stadshypotek</i>	<i>2022-03-30</i>	<i>1,48</i>
<i>Stadshypotek</i>	<i>2022-03-30</i>	<i>1,48</i>
<i>Stadshypotek</i>	<i>2023-03-30</i>	<i>1,80</i>
<i>Stadshypotek</i>	<i>2020-03-30</i>	<i>1,25</i>

Förtydligande, tillägg "av medlemmar i föreningen"

"Under 2019 har 3 lägenheter sålts av medlemmar i föreningen."

Ändring, "in" till "ut"

"Lokalen Odenvägen 4 blev ledig i och med att Blueberry AB flyttade ut efter årsskiftet och styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst."

Lidingö 2019-04-24



Henrik Wahlgren



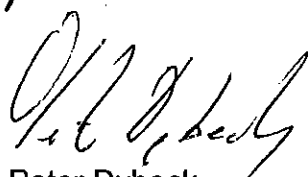
Hans Ahlström



Stefan Ekman



Stefan Karlsson



Peter Dybeck



Niclas Svensson