

Årsredovisning för
Brf Odengården-Lidingö
769627-4872

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18



Kontaktuppgifter

Brf Odengården-Lidingö
Odenvägen 10
181 32 LIDINGÖ

www.odengarden-lidingo.se
styrelsen@odengarden-lidingo.se

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket.

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

Fastigheternas byggnadsår är 1995.

Fastigheterna består av tre (3) trappuppgångar i flerbostadshus på adresserna Odenvägen 10 till 12 och 34 samt 36 radshusliknande lägenheter på Odenvägen 14 till 32 och 36 till 50.

Butikslokaler finns på Odenvägen 6 och 8 samt Stockholmsvägen 53.

Den totala bruttoarea uppgår till 7458 kvm, varav 6242 kvm utgör lägenhetsyta och 1216 kvm lokalyta. Av lägenhetsytan är 331 kvm hyreslägenheter ägda av föreningen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
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 butikslokaler varav 3 varit uthyrda under hela verksamhetsåret och 1 varit uthyrd del av verksamhetsåret, samt 7 förrådslokaler med full uthyrning under hela verksamhetsåret.

Föreningens skattemässiga status är ett privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 115 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 10.
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116.

Under året har 8 överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-29. På stämman deltog 46 medlemmar, varav 36 med rösträtt.

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

Styrelsen har sedan 2019-01-01 och fram till ordinarie föreningsstämma, 2019-04-29, haft följande sammansättning:

Henrik Wahlgren	Ordförande
Hans Ahlström	Vice ordförande och sekreterare
Niclas Svensson	Ledamot
Stefan Ekman	Ledamot
Stefan Carlsson	Ledamot
Peter Dybeck	Ledamot
Felicia Agaton	Suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-29 och fram till 2019-11-21, haft följande sammansättning:

Henrik Wahlgren	Ordförande
Stefan Ekman	Vice ordförande
Frida Uiri Mattebo	Sekreterare
Stefan Carlsson	Ledamot
Kristofer Arvidson	Ledamot
Sven Hemmingsson	Suppleant
Fredrik Lundkvist	Suppleant

Styrelsen har sedan 2019-11-21 och fram till 2019-12-31, haft följande sammansättning:

Stefan Ekman	Ordförande
Henrik Wahlgren	Vice ordförande
Frida Uiri Mattebo	Sekreterare
Stefan Carlsson	Ledamot
Sven Hemmingsson	Suppleant
Fredrik Lundkvist	Suppleant

Revisor har varit Joakim Mattsson från BoRevision med Joakim Häll från BoRevision som suppleant samt internrevisor Nikolaj Tolstoy, valda vid föreningsstämman 2019-04-29.

Valberedningen har utgjorts av Bonde Svedberg och Mona Kullman, valda vid föreningsstämman 2019-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2019 distribuerat 4 nyhetsbrev samt ytterligare informationsblad om glöggmingel, uppdatering av maillistor, förtydligande kring brandskyddsregler i trapphus och råttfallor.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Wahlgren, Stefan Ekman, Stefan Carlsson, Sven Hemmingsson och Fredrik Lundkvist.

Frida Urii Mattebo är 2019 vald som styrelseledamot på två år.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Två nya grovtvättmaskiner installerades Nya planteringsytor på gården Oden 22 Nya postlådor i trapphus Odenvägen 10, 12 och 34 Byglar har uppsatts och medlemmar och hyresgäster erbjudits att hyra mc- och mopedplats på parkeringsplatser nr 80
2016	Entrétak och träavskiljare på balkong har upprustats resp. bytts ut Belysning i trapphusen har bytts ut Termostater har bytts ut i Oden 24 och värmen har där injusterats Lägenheternas avlopp har underhållspolats Ny torktumlare installerats i Odenvägen 12 Fiber indragning till alla 83 lgh, 457 Kkr avskrivning 46 Kkr (10 år)
2017	Träavskiljare på gården har fått nytt trävirke och målats Fotbollsmål och nya figurer till gunghästar på gårdens lekplats har inköpts
2018	Buskarna kring gräsplanen klipptes ner
2019	Värmecentralen i Oden 22 färdigställdes och slutbesiktigades i juni

Avgift

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel har under året skötts av Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB.

Städning av de allmänna ytorna har till och med 2019-11-30 skötts av Pousette Städservice och därefter och tills vidare av Inspira AB.

Skötsel av utemiljön på innegården har under sommarsäsongen utförts av Lidingö Trädfällning & Trädgårdsservice och under vintersäsongen av Bjurvéns Trädgårdsanläggning.

Hissarna förvaltas och underhålls av Kone AB.

Leverantör för fjärrvärme är Stockholm Exergi.

Leverantör av el är Fortum, avtalet är omförhandlat med en kostnadsänkning som följd.

Leverantör av vatten, avlopp och hushållssopor är Lidingö Stad.

Leverantör av källsorterat avfall är Suez, med utökning av plast och metall i enlighet med föreningsstämman beslut 2019.

Leverantör av kabel-TV är ComHem.

Leverantör av bredband är Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande händelser vill styrelsen belysa avseende räkenskapsåret 2019:

- Reparationer av dörrarna Odenvägen 10 och Odenvägen 12 har efter behov utförts.
- Dörrautomatik till Odenvägen 12 har bytts ut.
- Värmecentralen i Oden 22 färdigställdes och slutbesiktigades i juni.
- Ett plank mellan Odenvägen 12 och Odenvägen 14 för att hindra obehöriga att nyttja ytan för bland annat kasta saker på gående nere i centrum, utträta naturbehov och som sovplats.
- "Blueberrylokalen" har från oktober hyrts ut till Anna Ski Mäkleri.
- Ett nytt torkskåp till tvättstugan i Gula Huset har köpts in.
- Lånen har under 2019 amorterats ned med 3 971 000 kr och lånen summeras årets utgång till 93 935 260 kr.

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2019 är -13 883 kr. I det redovisade resultatet ingår avskrivningar med 1 993 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. Räntekostnaden uppgick under 2019 till 1 441 Kkr. Föreningen har under året amorterat på sitt lån vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt.

Totalt har föreningen amorterat 3 971 Kkr under 2019.

Noteras kan också göras att på grund av utskick av två fakturor från Handelsbanken ingår 2 000 Kkr på raden förutbetalda kostnader och upplupna intäkter under stycket "Omsättningstillgångar" och "Kortsiktiga fodringar".

De förutbetalda kostnaderna är under 2020 återförda till föreningens transaktionskonto.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförs under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultat för verksamhetsåret anges i nedan sammanställning.

Genomförda åtgärder	Kostnad
Värmecentralen i Oden 22	580 755:-
Dörrautomatik till Odenvägen 12	14 776:-
Reparationer av portarna Odenvägen 10 och 12	28 663:-

Plank mellan Odenvägen 12 - Odenvägen 14	18 969:-
Vitvaror	52 385:-

Styrelsen föreslår årsmötet att 695 548 kr tas från fonden för yttre underhåll och att 500 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 135 000 kr för den närmaste 5-årsperioden (2020-2024). Till det planerade underhållsbehovet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond till en ackumulerad summa om minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Yttre fond efter årsmöte 2019	2 060 500 kr
Avsättning årsmöte 2020	+500 000 kr
<u>Uttag ur fonden, förslag på årsmöte 2020</u>	<u>-695 548 kr</u>
Yttre fond efter årsmöte 2020	1 864 952 kr

De enskilt största åtgärderna som planeras under 2020 framgår nedan

Planerad åtgärd

Trapphusreivering Odenvägen 10 och 12
Termostatbyte och injustering radiatorer Odenvägen 10 och 12
Status och revisionsbesiktningar
OVK besiktningar av lokaler
Byte av kodlås

Väsentliga händelser efter årets slut

- Upphandling av ommålning av trapphus Odenvägen 10 och 12 har avslutats och beräknas påbörjas under Q3 2020.
- Utbyte av avloppsrör från Oden 24 i tak till butik under Odenvägen 34.
- Omläggning av lån om 38 942 504 till ett 1-årigt lån om en ränta på 0,85% (tidigare 1,25 %).
- Hyresrabatt enligt regeringens krisstöd Princess konditori under Q2-2020.
- Den lilla lokalen (tidigare Anna Ski mäklari) hyrs från mars ut till Bjurfors.

Internrevisorers kommentarer

Styrelsen har gjort ett gott arbete vad jag kan se av 17 stycken styrelseprotokoll, räkenskaper och informationsblad.

De har bland mycket annat bjudit in medlemmarna vid tändning av julgran inför första advent, de har delat ut luftfilter till medlemmarna, de har sett över entreprenadavtal för städning och snöröjning, de har handlat upp och övervakat en ombyggnad av värmecentral i Oden 22, de har planlagt en upprustning av trapphusen på Odenvägen 10, 12 och 34 och de har fortlöpande besvarat medlemmars frågor.

De har amorterat de pengar som Brf fick in vid lägenhetsförsäljningar 2017 och som inte amorterades från maj 2018.

De har hyrt ut lokalen som Blueberry flyttade ur årsskiftet 2018/2019.

De har gjort budget för 2020 och en uppdaterad underhållsplan för fem år framåt.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 177	7 291	7 197	7 297
Resultat efter fin. poster (tkr)	-14	478	238	-773
Soliditet (%)	67,1	66,2	65,7	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	1 560 500	-1 741 040	477 775	196 067 655
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				477 775	-477 775	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-13 883	-13 883
Belopp vid årets utgång	191 273 535	4 496 885	2 060 500	-1 763 265	-13 883	196 053 772

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 763 265
Årets resultat	-13 882 3
Totalt	-1 777 147
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond (ny fjärrvärmecentral/expansionskärl, vitvaror)	-695 548
Balanseras i ny räkning	-1 581 589 600
Summa	-1 777 147

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 177 370	7 291 304
Summa rörelseintäkter		7 177 370	7 291 304
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 547 654	-3 087 287
Övriga externa kostnader	4	-103 061	-118 998
Personalkostnader och arvoden	5	-106 967	-141 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 729	-1 992 729
Summa rörelsekostnader		-5 750 411	-5 340 383
Rörelseresultat		1 426 959	1 950 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 440 905	-1 473 146
Summa finansiella poster		-1 440 843	-1 473 146
Resultat efter finansiella poster		-13 884	477 775
Resultat före skatt		-13 884	477 775
Årets resultat		-13 883	477 775

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	287 653 385	289 600 409
Inventarier, maskiner och installationer	7	274 228	319 933
Summa materiella anläggningstillgångar		287 927 613	289 920 342
Summa anläggningstillgångar		287 927 613	289 920 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		948	1 008
Övriga fordringar		51 063	5 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 068 281	74 920
Summa kortfristiga fordringar		2 120 292	81 221
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 334 058	6 343 706
Summa kassa och bank		2 334 058	6 343 706
Summa omsättningstillgångar		4 454 350	6 424 927
SUMMA TILLGÅNGAR		292 381 963	296 345 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 770 420	195 770 420
Fond för yttre underhåll		2 060 500	1 560 500
Summa bundet eget kapital		197 830 920	197 330 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 763 265	-1 741 040
Årets resultat		-13 883	477 775
Summa fritt eget kapital		-1 777 148	-1 263 265
Summa eget kapital		196 053 772	196 067 655
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	92 635 260	95 656 260
Övriga skulder		-	193 640
Summa långfristiga skulder		92 635 260	95 849 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 300 000	2 250 000
Leverantörsskulder		245 726	505 771
Skatteskulder		648 982	615 556
Övriga skulder		365 193	78 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 133 030	977 466
Summa kortfristiga skulder		3 692 931	4 427 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 381 963	296 345 269

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-13 883	477 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 729	1 992 729
	<u>1 978 846</u>	<u>2 470 504</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 978 846	2 470 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 039 071	294 928
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 577	319 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 648	3 085 283
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse lägenheter	-	-
Installationer	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 971 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 971 000	-2 250 000
Årets kassaflöde	-4 009 648	835 283
Likvida medel vid årets början	6 343 706	5 508 424
Likvida medel vid årets slut	2 334 058	6 343 707

Kommentar till kassaflödesanalys

Dubbelfakturering på 2 mkr från Handelsbanken har skett vilket påverkar ökningen av rörelsefordringarna Utan detta hade de likvida medlen vid årets slut varit 2 mkr högre (beloppet är återfört år 2020).

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 21,4 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyror bostäder	525 603	518 297
Årsavgifter bostäder	3 547 031	3 547 055
Hyror lokaler	2 589 560	2 835 083
Fastighetsskatt	234 135	214 778
Övriga intäkter lokalhyresgäster	29 504	143 354
Pantsättningsavgifter	6 047	5 894
Överlåtelseavgifter	12 710	7 280
Övriga intäkter	-	19 563
Kabel TV	45 048	-
IT/Bredband	84 372	-
P-plats mc	1 200	-
Försäkringsersättning	102 160	-
	7 177 370	7 291 304

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	113 993	111 032
Städning	69 041	67 185
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 087	25 739
Trädgårdsskötsel	135 217	156 762
Snöröjning	50 597	60 191
Reparationer	231 255	327 524
El	221 209	214 998
Uppvärmning	829 824	837 419
Vatten	224 934	137 905
Sophämtning	175 375	178 062
Försäkringspremie	69 986	73 990
Fastighetsavgift bostäder	114 291	110 971
Fastighetsskatt lokaler	226 000	197 720
Övriga fastighetskostnader	49 238	11 290
Kabel-tv	53 719	52 693
Bredband/it	87 836	87 836
Förvaltningsarvode ekonomi	115 576	115 172
Panter och överlåtelse	11 858	12 740
Juridiska åtgärder	19 825	34 507
Övriga externa tjänster	14 245	17 419
	2 852 106	2 831 155
Underhåll		
Fjärrvärmecentral /expansionskärl	580 755	84 882
Portar/dörrautomatik	43 439	-
Franska Balkonger	-	171 250
Staket	18 969	-
Vitvaror	52 385	-
	3 547 654	3 087 287
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 547 654	3 087 287

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalhyra	55 398	49 855
Mäklararvode lgh styling mm	-	43 999
Revisionarvode	25 763	25 144
Övriga externa tjänster	21 900	-
Summa	103 061	118 998

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	72 200	110 000
Övrigt arvoden styrelsens	10 000	-
Sociala kostnader	24 767	31 369
	106 967	141 369

Föreningen har ingen anställd personal. Under år 2019 betalades endast nio månaders styrelsearvode ut. Resterande tre månaders ersättning betalas ut under år 2020. Anledningen är förändringar i styrelsens sammansättning.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	194 703 220
-Mark	102 213 290	102 213 290
	296 916 510	296 916 510
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 316 101	-5 369 077
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 024
	-9 263 125	-7 316 101
Redovisat värde vid årets slut	287 653 385	289 600 409
Taxeringsvärde 2019		
Fastigheten Oden 22		
Byggnader	52 200 000	45 000 000
Mark	35 400 000	23 972 000
	87 600 000	68 972 000
Fastigheten Oden 24		
Byggnader	51 000 000	54 000 000
Mark	42 000 000	28 000 000
	93 000 000	82 000 000

Fastigheterna har fått nytt taxeringsvärde år 2019 (nya taxeringsvärden vart tredje år).

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Bredbandsinstallation	457 048	457 048
-Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-137 115	-91 410
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-182 820	-137 115
Redovisat värde vid årets slut	274 228	319 933

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	460 777	359 867
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 873 281	5 983 839
Summa	2 334 058	6 343 706

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering 2019	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	18 300 252		19 471 252
Stadshypotek	2023-03-30	1,80	26 692 504	-3 971 000	29 492 504
Stadshypotek	2020-03-20	1,25	38 942 504		38 942 504
			93 935 260	-3 971 000	97 906 260
Avgår kortfristig del amortering			-1 300 000		-2 250 000
			92 635 260		95 656 260

Amorteringar som sker 12 månader från fr.o.m balansdag redovisas som kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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



Underskrifter

Stockholm 2020 - 05 - 23



Henrik Wahlgren



Stefan Ekman



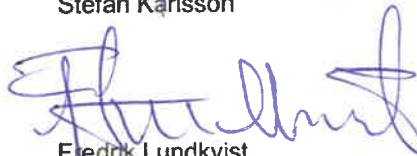
Frida Mattebo Urri



Stefan Karlsson



Sven Hemmingsson
suppleant

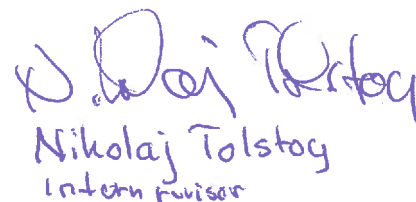


Fredrik Lundkvist
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2020



Joakim Mattsson
Revisor



Nikolaj Tolstog
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odengården-Lidingö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

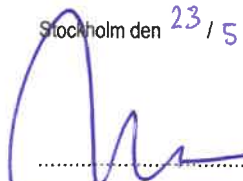
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

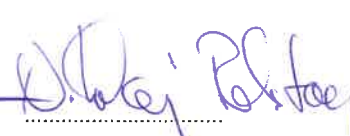
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/5 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB



Nikolaj Tolstoy
Förtroendevald revisor