

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Börje Kvist	Ordförande	Årligen
Klas Göran Hansson	Sekreterare	Årligen
Sixten Elof Lundgren	Kassör	Årligen
Bo Karl Emil Rylander	Fastighetsansvarig	Årligen
Erik Reinerth Andersson	Ledamot	Årligen

Rolf Sören Johnny Blomgren	Suppleant	Årligen
Karin Ingela Fångström	Suppleant	Årligen
Gustaf Tomas Jonsson	Suppleant	Årligen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Reinerth Andersson, Rolf Sören Johnny Blomgren, Karin Ingela Fångström, Klas Göran Hansson, Gustaf Tomas Jonsson, Hans Börje Kvist, Sixten Elof Lundgren och Bo Karl Emil Rylander.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Martin Dagermark
Anna Forslund

Ordinarie
Suppleant

Mazars Eskilstuna
Mazars Stockholm

Valberedning

Lotta Berger
Patrik Stedt

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oden 1	2007	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.

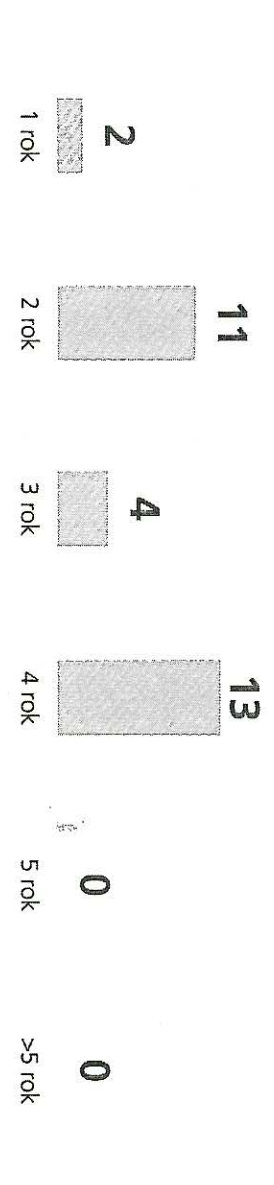
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m², varav 2 805 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasader	2016	Enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Interneleverantör	Sevab AB
El, fjärrvärme, vatten, sophämtning	Sevab AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gräsklippning mm	Arbetspartner
Snöjölning mm	Arbetspartner

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 3 %.

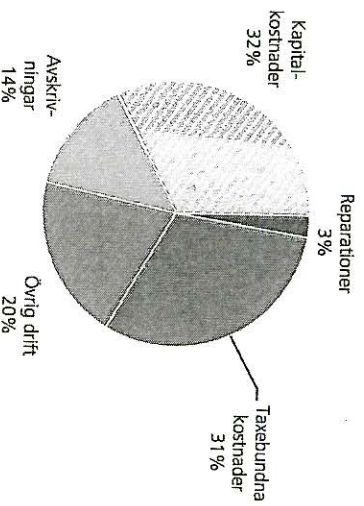
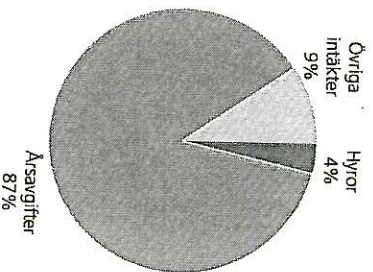
KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	327 313	371 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 398 323	2 417 241
Finansiella intäkter	173	338
	2 398 496	2 417 579

UTBETALNINGAR	2015	2014
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 153 942	1 130 334
Finansiella kostnader	688 611	865 353
Ökning av kortfristiga fordringar	39 580	161 064
Minskning av långfristiga skulder	429 457	253 126
Minskning av kortfristiga skulder	34 063	51 923
	2 345 653	2 461 800

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	380 156	327 313
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	52 843	-44 221

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

De åtgärder som föreningen har utfört för att alla lägenheter ska uppnå godkända gränsvärden för radon har nu gett resultat och samtliga lägenheter uppfyller gällande värden.

Styrelsen har inlett ett arbete med att söka energieffektiviseringar i husen. Bland annat har möjligheten att använda solpaneler diskuterats. Arbetet fortsätter under 2016.

I samverkan med Montessoriskolan har ett staket monterats i slätten mot Frejaståket 12 för att öka säkerheten för skolans barn. Vidare har trafikrågorna kontinuerligt diskuterats med kommunen.

Besöksparkering har tills vidare ordnats genom att platserna 1–3 har upplåtits för gäster till boende inom föreningen.

Händelser efter året

Under 2016 kommer samtliga trätyr på fasaderna att målas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	722	709	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 418	9 572	9 662	9 704
Elkostnad/m ² totalyta	58	54	71	59
Värmekostnad/m ² totalyta	117	107	106	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	41	26	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	245	309	276	290
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	103	140	22
Nettoomsättning (tkr)	2 377	2 333	2 284	2 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 805 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-59 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	145 921

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs 145 921

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

Resultaträkning

	2015	2014
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	Not 1 2 376 688	2 333 489
Övriga rörelseintäkter	Not 2 21 635	83 753
Summa rörelseintäkter	2 398 323	2 417 241
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	Not 3 -1 010 362	-1 051 679
Övriga externa kostnader	Not 4 -95 139	-50 930
Personalkostnader	Not 5 -48 441	-27 725
Avskrivningar	Not 6 -300 156	-300 156
Summa rörelsekostnader	-1 454 098	-1 430 490
RÖRELSERESULTAT		
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	173	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	-688 611	-865 353
Summa finansiella poster	-688 438	-865 015
ÅRETS RESULTAT	255 787	121 736

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	65 451 870	65 752 026
Summa materielle anläggningstillgångar	65 451 870	65 752 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	65 451 870	65 752 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	394 362	424 869
Summa kortfristiga fordringar	394 362	424 869
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	304 152	184 152
	304 152	184 152
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 401	471
Summa kassa och bank	3 401	471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	701 915	609 492
SUMMA TILLGÅNGAR	66 153 785	66 361 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 482 000	38 482 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	707 648	657 648
Summa bundet eget kapital		39 189 648	39 139 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 866	-181 602
Årets resultat		255 787	121 736
Summa fritt eget kapital		145 921	-59 866
SUMMA EGET KAPITAL		39 335 569	39 079 782
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	0	298 437
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 988 274	26 119 294
Summa långfristiga skulder		25 988 274	26 417 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	431 020	431 020
Leverantörsskulder		96 132	115 799
Skatteskulder		36 870	36 390
Övriga skulder		11 460	10 418
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	254 460	270 378
Summa kortfristiga skulder		829 942	864 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 153 785	66 361 518

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter

Fastighetsinteckningar

Not 13

28 568 000

28 568 000

Ansvarförbindelser

inga

inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	150 år	150 år
Ventilation	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
Årsavgifter		2 080 957	2 024 160
Hyror parkering		87 360	94 960
Kabel-TV intäkter		48 465	48 600
Elintäkter		121 643	123 132
Övriga debiterade avgifter		38 280	42 636
Öresutjämning		-17	1
		2 376 688	2 333 489

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
Övriga intäkter		21 635	83 753
		21 635	83 753

	2015	2014
Not 3 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	60 073	0
Fastighetskötsel beställning	2 494	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	48 301
Snöröjning/sandning	35 969	12 248
Städning entreprenad	23 000	19 000
Mattvätt/Hyrmattor	17 601	15 390
Hissbesiktning	3 159	3 066
Bevakning	7 496	0
Gemensamma utrymmen	638	570
Garage	2 670	0
Serviceavtal	32 626	62 856
Förbrukningsmateriel	161	125
Teleport/hissanläggning	1 425	2 850
Störningsjour och larm	0	4 766
Fordon	771	0
	188 083	169 172
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 726	15 561
Entré/trapphus	0	1 875
Lås	434	21 876
VVS	15 827	2 815
Ventilation	9 419	4 266
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	3 423	1 553
Hiss	2 135	2 110
Fasad	10 461	0
Markgård/utemiljö	0	9 448
Skador/Klotter/skadegörelse	0	54 600
Vattenskada	0	6 714
	57 425	120 818
Taxebundna kostnader		
El	163 738	150 411
Värme	328 924	299 737
Vatten	113 019	116 376
Sophämtning/rehällning	47 830	69 917
	653 511	636 441
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 175	43 588
Markhyra/väggavgift/avgäld	4 938	2 670
Kabel-TV	48 600	60 750
	92 713	107 008
Fastighetskatt/Kommunal avgift		
	18 630	18 240
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 010 362	1 051 679

	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	
	2015	2014
Kreditupplysning	300	288
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	17 063	-625
Föreningskostnader	2 449	340
Fritids- och trivselkostnader	1 909	2 781
Förvaltningsarvode	48 372	35 206
Administration	1 289	3 040
Korttidsinventarier	15 593	0
Konsultarvode	2 904	580
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
	95 139	50 930

	PERSONALKOSTNADER	
	2015	2014

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	Följande ersättningar har utgått	
	2015	2014
Styrelse och internrevisor	44 000	24 420
Sociala kostnader	4 441	3 305
	48 441	27 725

	AVSKRIVNINGAR	
	2015	2014
Byggnad	292 969	292 969
Förbättringar	7 188	7 188
	300 156	300 156

	BYGGNADER OCH MARK	
	2015-12-31	2014-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 905 875	66 905 875
Utgående anskaffningsvärde	66 905 875	66 905 875

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 153 849	-853 692
Årets avskrivningar enligt plan	-300 156	-300 156
Utgående avskrivning enligt plan	-1 454 005	-1 153 849

Planenligt restvärde vid årets slut		
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 451 870	65 752 026
	23 800 000	23 800 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	4 557 000	4 557 000
	29 757 000	29 757 000

Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 757 000	29 757 000
	29 757 000	29 757 000

	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	0	62 198
Skattekonto	17 607	17 540
Klientmedel hos SBC	376 755	326 842
Fordringar	0	18 289
	394 362	424 869

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Fonder Handelsbanken	0	304 152	320 049	184 152
		304 152	320 049	184 152

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		Belopp vid årets ingång
Not 10 EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser	38 482 000	0	0	0	38 482 000
Fond för yttre underhåll	707 648	50 000	0	0	657 648
S:a bundet eget kapital	39 189 648	50 000	0	0	39 139 648
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-109 866	-50 000	121 736	-181 602	-181 602
Årets resultat	255 787	255 787	-121 736	121 736	121 736
S:a fritt eget kapital	145 921	205 787	0	-59 866	-59 866
S:a eget kapital	39 335 569	255 787	0	39 079 782	39 079 782

	2015-12-31	2014-12-31
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	657 648	607 648
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Vid årets slut	707 648	657 648

	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
Not 12 CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	2,000 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,050 %	0	-298 437
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,440 %	6 462 790	6 723 166	2018-10-30
Handelsbanken	1,750 %	8 444 700	8 530 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,650 %	3 212 500	2 912 500	2018-12-30
Handelsbanken	3,140 %	8 299 304	8 384 648	2016-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		26 419 294	26 550 314	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-431 020	-431 020	
		25 988 274	26 119 294	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

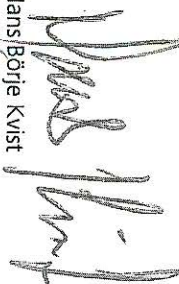
2015-12-31


2014-12-31

Ränta	59 218	80 571
Hyra	195 242	189 807
	254 460	270 378

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 14/11 2016


Hans Börje Kvist
Ordförande


Klas Göran Hansson
Sekreterare


Sixten Elof Lundgren
Kassör


Bo Karl Emil Rylander
Fastighetsansvarig


Erik Reimert Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2016


Martin Dagermark
Auktoriserad revisor