

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Jan Peter Fredriksson	Ledamot
Bengt Gunnar Anders Lindén	Ledamot
Karl Anders Emanuel Rytter	Ledamot
Manfred Schmidhuber	Ledamot
Erik Svante Törnqvist	Ledamot
Anders Olof Daniel Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Gunilla Kärrfelt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carsten Varnäs
Monica Varnäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ODIN 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen står inte för uppvärmning av husets lägenheter utan enbart för uppvärmningen av varmvatten, som från och med 2006 uppvärms av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

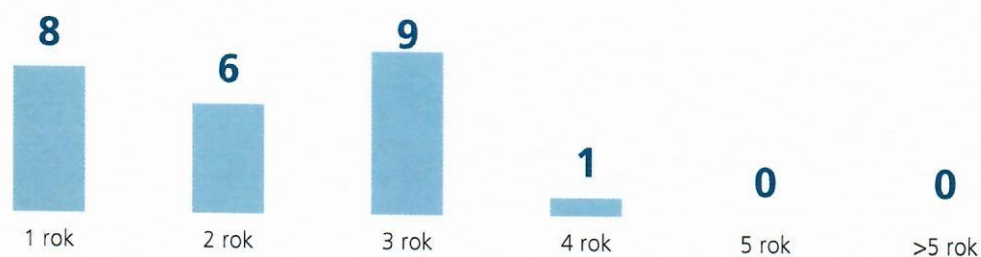
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 532 m² utgör lägenhetsyta och 172 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårprodukter, Kontorsverksamhet	84 m ²	2018-12-31
Brödbutik	30 m ²	2020-09-30
Hudvård	58 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Byggt 2007
Tvättstuga	renoverad 2007
Fönsterbyte trapphuset i gårdshuset	2015

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning gatu- och gårdshus	2017	
Utsiktsrenovering i 1 affärslokal efter vattenskada	2016	
Byte av de horisontella avloppsledningarna i affärslokalernas tak	2016	
Fönsterbyte	2015	trapphus gårdshuset
Fönsterbyte	2015	gatuhuset
Inköp tvättmaskin	2015	tvättstugan
Byte av vikdörr hiss	2015	gatuhuset
Ommålning tak gårdshus	2013	
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 24	2013	
Stamspolning gatu- och gårdshus	2013	
Komplettering snörasskydd Gatuhus	2013	
Installation av takvärmekabel och snörasskydd	2012	gatu- och gårdshuset
Lagning Gårdsmur Puts	2012	
Upprustning av tvättstugans frånluftsventilation	2010	
Renovering del av elcentral	2009	gemensamma utrymmen
Underhåll asfaltbeläggning innergård	2009	
Stamspolning	2007	gatu- och gårdshuset 2007
Renovering av tvättstuga	2007	inklusive byggnad av bastu
Infört fjärrvärmeuppvärmt tappvatten	2006	
Målning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Omläggning av tak	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Renovering av balkonger	2003	gatuhuset
Nyinstallation hiss	2002	gatuhuset
Rörstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)
Elstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Byte från Tele2 till Bredbandsbolaget februari 2015
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Funktionskontroll fjärrvärme	Fortum
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss-Service
Jourmontör	Securitas

Övrig information

Styrelsens policy gällande stammarna är för närvarande att bevaka och reparera respektive byta ut när behov uppstår.

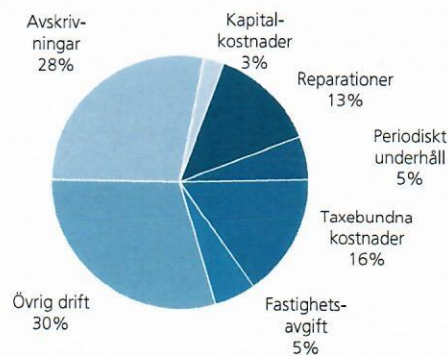
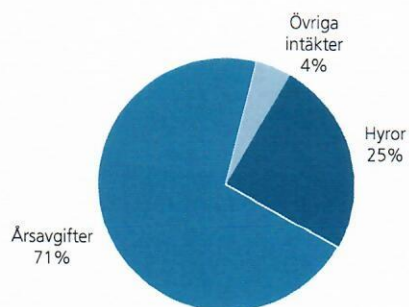
Föreningens ekonomi

Under året löstes ett lån på 148 740,- kronor

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 206 263	1 237 425
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 072 377	1 295 544
Finansiella intäkter	41	560
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 373
Medlemsinsatser	0	4 910 000
Ökning av kortfristiga skulder	51 663	0
	1 124 081	6 215 477
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	800 312	1 914 495
Finansiella kostnader	28 252	90 285
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-780 750
Ökning av kortfristiga fordringar	4 201	0
Minskning av långfristiga skulder	212 526	4 288 385
Minskning av kortfristiga skulder	0	734 223
	1 045 291	6 246 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 285 053	1 206 263
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	78 790	-31 161

*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 1 315 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 räkenskapsåret

Under året utfördes OVK-besiktning i fastigheten, sotnings- och brandskyddskontroll samt stamspolning.

Komplettering av taksäkerhetanordning på gårdshuset på grund av anmärkning i brandskyddsprotokollet.

Reparation/renovering av lägenhetsterrass i gårdshuset på grund av mindre vattenskada.

Om putsning av muren mot grannfastigheten Norrtullsgatan 24 färdigställdes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	511	494	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 146	1 125	1 269	1 377
Lån/m ² bostadsrättsyta	814	959	3 872	3 611
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	31	30	31	28
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	39	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	53	69	90
Soliditet (%)	94	93	75	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77	-1 025	-99	77
Nettoomsättning (tkr)	1 072	1 058	1 067	1 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 532 m² bostäder och 172 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 771 027	0	0	20 771 027
Upplåtelseavgifter	3 988 013	0	0	3 988 013
Fond för yttre underhåll	387 118	133 242	-907 834	1 161 710
S:a bundet eget kapital	25 146 158	133 242	-907 834	25 920 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 266 169	-133 242	-116 691	-1 016 236
Årets resultat	-77 199	-77 199	1 024 525	-1 024 525
S:a ansamlad förlust	-1 343 368	-210 441	907 834	-2 040 761
S:a eget kapital	23 802 790	-77 199	0	23 879 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-77 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 132 928
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 242
summa balanserat resultat	-1 343 369

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

63 625
-1 279 744

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 072 377	1 058 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	237 254
Summa rörelseintäkter		1 072 377	1 295 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-654 941	-1 701 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 204	-129 712
Personalkostnader	Not 6	-52 166	-82 815
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 053	-315 848
Summa rörelsekostnader		-1 121 365	-2 230 344
RÖRELSERESULTAT		-48 988	-934 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 252	-90 285
Summa finansiella poster		-28 211	-89 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 199	-1 024 525
ÅRETS RESULTAT		-77 199	-1 024 525

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	24 051 372	24 360 437
Maskiner och inventarier Not 9	35 207	47 195
Summa materiella anläggningstillgångar	24 086 579	24 407 633
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 089 379	24 410 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 281 922	1 198 931
Summa kortfristiga fordringar	1 281 922	1 198 931
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	61 978	61 978
Summa kassa och bank	61 978	61 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 343 900	1 260 909
SUMMA TILLGÅNGAR	25 433 280	25 671 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 759 040	24 759 040
Fond för yttre underhåll	Not 12	387 118	1 161 710
Summa bundet eget kapital		25 146 158	25 920 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 266 169	-1 016 236
Årets resultat		-77 199	-1 024 525
Summa fritt eget kapital		-1 343 368	-2 040 761
SUMMA EGET KAPITAL		23 802 790	23 879 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 157 308	1 335 082
Summa långfristiga skulder		1 157 308	1 335 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	41 472	76 224
Leverantörsskulder		67 200	31 197
Skatteskulder		118 272	112 734
Övriga skulder		61 500	61 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	184 738	174 616
Summa kortfristiga skulder		473 182	456 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 433 280	25 671 342

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	14 år	14 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Fastighetsrenovering	14 år	14 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Soprum/sophus	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år, 40 år	20 år, 40 år
Maskiner	5 år, 10 år	5 år, 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	757 859	751 802
Hyror lokaler	265 838	260 909
Bredbandsintäkter	47 520	45 540
Överlåtelse	1 120	0
Öresutjämning	40	40
	1 072 377	1 058 290

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	223 894
Återbäring försäkringsbolag	0	4 400
Övriga intäkter	0	8 960
	0	237 254

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	11 250
	Städning entreprenad	42 312	42 312
	Städning enligt beställning	0	4 600
	Sotning	9 281	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 250	0
	Hissbesiktning	3 738	0
	Bevakning	3 240	3 045
	Gemensamma utrymmen	0	2 061
	Gård	976	740
	Serviceavtal	4 086	4 028
	Förbrukningsmateriel	2 107	1 552
		81 990	69 588
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 262
	Tvättstuga	0	5 579
	Entré/trapphus	0	1 985
	Ventilation	0	3 641
	Elinstallationer	1 541	7 905
	Hiss	0	4 800
	Mark/gård/utemiljö	146 785	18 850
	Vattenskada	7 258	313 791
		155 584	359 813
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	34 250	0
	Källare	0	22 125
	VVS	29 375	52 909
	Fönster	0	832 800
		63 625	907 834
	Taxebundna kostnader		
	El	42 031	43 822
	Värme	53 193	51 753
	Vatten	55 955	66 167
	Sophämtning/renhållning	27 677	24 835
	Grovsopor	1 028	4 495
		179 884	191 072
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 582	27 861
	Kabel-TV	40 056	39 708
	Bredband	47 520	47 520
		114 158	115 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 700	58 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	654 941	1 701 968

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	0
	Medlemsinformation	451	0
	Tele- och datakommunikation	4 513	2 792
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	28 756
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	11 250
	Föreningskostnader	150	313
	Styrelseomkostnader	5 200	4 300
	Fritids- och trivselkostnader	707	910
	Förvaltningsarvode	64 190	62 478
	Administration	1 562	2 338
	Konsultarvode	0	11 131
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		93 204	129 712

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	64 800
	Sociala kostnader	7 366	18 015
		52 166	82 815

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	141 255	141 255
	Förbättringar	167 811	162 606
	Maskiner	11 988	11 988
		321 053	315 848

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 475 826	27 267 626
	Nyanskaffningar	0	208 200
	Utgående anskaffningsvärde	27 475 826	27 475 826
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 115 389	-2 811 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-309 066	-303 861
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 424 454	-3 115 389
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 051 372	24 360 437
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 417 000	9 417 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 014 000	15 014 000
	Taxeringsvärde mark	29 400 000	29 400 000
		44 414 000	44 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
	Lokaler	2 814 000	2 814 000
		44 414 000	44 414 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 786	98 786
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 786	98 786
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 591	-39 603
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 988	-11 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 579	-51 591
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 207	47 195
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	58 847	54 646
	Klientmedel hos SBC	1 223 075	1 144 285
		1 281 922	1 198 931

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 161 710	1 097 218
	Reservering enligt stadgar	133 242	133 242
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-907 834	-68 750
	Vid årets slut	387 118	1 161 710

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,140 %	151 093	174 337	2019-06-01
	Handelsbanken	2,260 %	465 000	470 000	2018-09-30
	Handelsbanken	2,960 %	82 687	95 915	2018-03-01
	Handelsbanken		0	171 054	
	Handelsbanken	1,150 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 198 780	1 411 306	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 472	-76 224	
			1 157 308	1 335 082	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 991 420 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 701 000	6 701 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 800	44 300
	Sociala avgifter	10 702	13 919
	Ränta	2 925	3 048
	Avgifter och hyror	126 311	113 349
		184 738	174 616

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten har planerats för 2018

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 2 2018



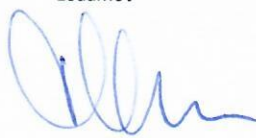
Bo Jan Peter Fredriksson
Ledamot



Bengt Gunnar Anders Lindén
Ledamot



Karl Anders Emanuel Rytter
Ledamot



Manfred Schmidhuber
Ledamot



Erik Svante Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 2 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Gunilla Kärrfelt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odin 12, org. nr 716447-6215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 12 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odin 12 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Solna den 28 februari 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Gunilla Kärrfält
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	757 860	757 859	755 880
Hyror lokaler	263 661	265 838	259 300
Bredbandsintäkter	47 520	47 520	47 520
Överlåtelse	0	1 120	0
Öresutjämning	0	40	0
Återbäring försäkringsbolag	0	0	2 000
	1 069 041	1 072 377	1 064 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-12 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-43 200	-42 312	-43 200
Städning enligt beställning	-3 000	0	-3 000
Sotning	0	-9 281	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-16 250	0
Hissbesiktning	-1 500	-3 738	-1 500
Bevakning	-3 100	-3 240	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-7 500	-976	-5 000
Serviceavtal	-4 100	-4 086	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 500	-2 107	-1 500
	-77 900	-81 990	-75 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-175 000	0	-100 000
Elinstallationer	0	-1 541	0
Mark/gård/utemiljö	0	-146 785	0
Vattenskada	0	-7 258	0
	-175 000	-155 584	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-34 250	-17 000
VVS	0	-29 375	0
	0	-63 625	-17 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 600	-42 031	-44 100
Värme	-53 600	-53 193	-52 500
Vatten	-56 200	-55 955	-47 250
Sophämtning/renhållning	-28 100	-27 677	-26 200
Grovsopor	-3 000	-1 028	-5 000
	-186 500	-179 884	-175 050
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 200	-26 582	-28 500
Kabel-TV	-40 900	-40 056	-39 592
Bredband	-48 500	-47 520	-47 520
	-116 600	-114 158	-115 612
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 645	-59 700	-59 000
	-60 645	-59 700	-59 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-612	0
Medlemsinformation	0	-451	0
Tele- och datakommunikation	-4 700	-4 513	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-11 250	-11 500
Föreningskostnader	-500	-150	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 200	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-707	-3 000
Förvaltningsarvode	-65 400	-64 190	-64 000
Administration	-2 500	-1 562	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 570	-4 600
	-95 700	-93 204	-99 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-44 500	-44 800	-44 500
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-7 366	-14 000
	-58 500	-52 166	-58 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-141 255	-141 255	-141 255
Förbättringar	-113 989	-167 811	-157 401
Maskiner	-11 988	-11 988	-11 988
	-267 232	-321 053	-310 644
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 038 077	-1 121 365	-1 010 106
RÖRELSERESULTAT	30 964	-48 988	54 594
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Låneräntor	-26 500	-28 019	-52 000
Räntekostnader skattekonto	0	-233	0
	-26 500	-28 211	-52 000
RESULTAT	4 464	-77 199	2 594