

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen Odaltorget
Org nr: 725000-1000



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Odaltorget får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 429 065 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 67 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logen 12 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 17 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Odalgatan 3 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
4 rum och kök	3

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde	12 992 000
Föregående års taxeringsvärde	8 742 000

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen arbetar med underhållsplanering tillsammans med HSB

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Johansson	Ordförande	2020
Emil Kallryd	Sekreterare	2020
Susanne Malmgren	Kassör	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nora Einarsson	Suppleant	2020
Ida Gillström	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Erlandsson	Förtroendevald revisor	2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	763	762	763
Resultat efter finansiella poster	121	7	60
Resultat exklusive avskrivningar	189	75	127
Soliditet %	14	12	12
Likviditet %	467	641	3 920
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	675
Driftkostnader, kr/m ²	347	420	323
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	347	334	323
Ränta, kr/m ²	97	95	93
Underhållsfond, kr/m ²	117	33	35
Lån, kr/m ²	5 520	5 596	5 673

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	395 851	323 140	36 840	128 986	7 448
Disposition enl. årsstämmobeslut				7 448	-7 448
Reservering underhållsfond			95 000	-95 000	
Överföring från reservfond till underhållsfond		-323 140	323 140		
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					121 092
Vid årets slut	395 851	0	454 980	41 434	121 092

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	136 434
Årets resultat	121 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-95 000
Summa	162 526

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

162 526

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	762 732	762 365
Övriga rörelseintäkter		10 845	4 669
Summa rörelseintäkter		773 577	767 034
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-391 576	-474 855
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 814	-67 362
Personalkostnader	Not 5	-34 512	-42 853
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-67 428	-67 428
Summa rörelsekostnader		-543 330	-652 498
Rörelseresultat		230 247	114 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 092	-107 369
Summa finansiella poster		-109 155	-107 088
Resultat efter finansiella poster		121 092	7 448
Årets resultat		121 092	7 448

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 372 383	6 439 811
Summa materiella anläggningstillgångar		6 372 383	6 439 811
Summa anläggningstillgångar		6 372 383	6 439 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	1 863	11 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 933	38 177
Summa kortfristiga fordringar		31 796	49 690
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	975 410	870 046
Summa kassa och bank		975 410	870 046
Summa omsättningstillgångar		1 007 206	919 736
Summa tillgångar		7 379 589	7 359 546

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		395 851	395 851
Reservfond		0	323 140
Fond för yttre underhåll		454 980	36 840
Summa bundet eget kapital		850 831	755 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 434	128 986
Årets resultat		121 092	7 448
Summa fritt eget kapital		162 526	136 434
Summa eget kapital		1 013 357	892 264
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 150 686	6 323 750
Summa långfristiga skulder		6 150 686	6 323 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	86 532	0
Leverantörsskulder		9 886	58 432
Övriga skulder	Not 12	20 813	27 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	98 315	58 052
Summa kortfristiga skulder		215 546	143 532
Summa eget kapital och skulder		7 379 589	7 359 546

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 732	762 365
Summa nettoomsättning	762 732	762 365

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-97 500
Reparationer	-10 604	-1 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 594	-22 729
Försäkringspremier	-22 985	0
Kabel- och digital-TV	-23 918	-23 409
Obligatoriska besiktningar	-18 945	-17 747
Snö- och halkbekämpning	-6 724	-6 600
Förbrukningsinventarier	-5 173	-1 296
Vatten	-49 972	-35 407
Fastighetsel	-31 071	-26 844
Uppvärmning	-149 724	-194 612
Sophantering och återvinning	-25 926	-26 605
Förvaltningsarvode drift	-20 940	-20 243
Summa driftkostnader	-391 576	-474 855

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-37 527	-27 801
Företagsförsäkringar	0	-22 708
Övriga förvaltningskostnader	-1 980	-5 260
Kreditupplysningar	0	-246
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	-5 917
Telefon och porto	-5 129	-4 930
Bankkostnader	-3 550	-500
Summa övriga externa kostnader	-49 814	-67 362

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-25 500	-32 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	0
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-8 012	-10 053
Summa personalkostnader	-34 512	-42 853

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-67 428	-67 428
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-67 428	-67 428

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 742 820	6 742 820
	6 742 820	6 742 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 742 820	6 742 820

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-303 009	-235 581
	- 303 009	- 235 581

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-67 428	-67 428
	- 67 428	- 67 428

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 370 437	- 303 009
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	6 372 383	6 439 811
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	6 372 383	6 439 811
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	12 992 000	8 742 000
----------	------------	-----------

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	626	3 491
Skattekonto	1 237	8 022
Summa övriga fordringar	1 863	11 513

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 807	22 985
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	9 213
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 126	5 979
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 933	38 177

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	969 540	864 399
Företagskonto	5 710	5 646
Transaktionskonto	160	0
Summa kassa och bank	975 410	870 046

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 237 218	6 323 750
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 532	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 150 686	6 323 750

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,48%	2020-01-01	1 300 500	13 500,00	1 287 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,91%	2021-12-30	1 916 625	40 020,00	1 876 605,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,77%	2022-03-30	1 059 652	11 004,00	1 048 648,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,09%	2025-03-30	1 059 652	11 004,00	1 048 648,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,48%	2027-11-30	987 321	11 004,00	976 317,00
Summa			6 323 750,00	86 532,00	6 237 218,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 532 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 346 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 804 558 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	13 659	0
Övriga skulder	7 154	7 154
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 894
Summa övriga skulder	20 813	27 048

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

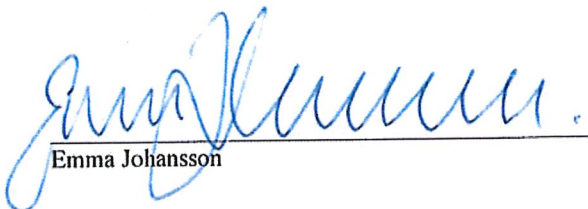
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	2 582	0
Upplupna värmekostnader	23 206	0
Upplupna kostnader för renhållning	425	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 540	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	521	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 041	58 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 315	58 052

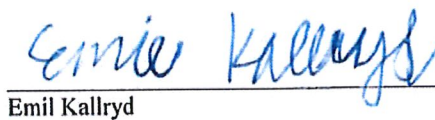
Not 14 Ställda säkerheter

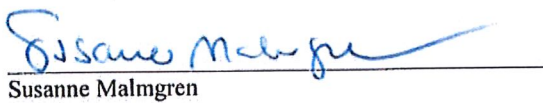
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 508 000	6 508 000

Styrelsens underskrifter

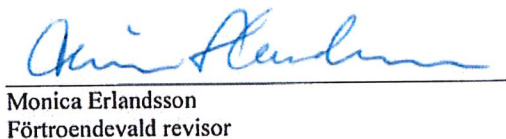
Norrköping 18/2-20
Ort och datum


Emma Johansson


Emil Kallryd


Susanne Malmgren

Min revisionsberättelse har lämnats


Monica Erlandsson
Förtroendevald revisor

Bostadsrättsföreningen Odaltorget 725000-1000

Revisionsberättelse

Undertecknad, utsedd revisor i Bostadsrättsföreningen Odaltorget, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Jag har kontrollerat

- Att tillgångar och skulder till rätt belopp har överförts från föregående balansräkning
- Att det för alla utgifter och inkomster finns tillfredställande verifikationer
- Att balansräkningen och resultaträkning överensstämmer med föreningens bokföring

Då genomförd revision inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans och resultaträkning fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning

Norrköping / 2020



Monica Erlandsson

Vald revisor vid ordinarie föreningsstämma 2019-02-20

Brf Odaltorget