

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31, föreningens trettiosjunde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingvar Palm, ordförande
Inger Jöhncke, ledamot och sekreterare
Göran Abrahamsson, ledamot och kassör
Ulrich Dorwarth, ledamot
Mats Hägglund, ledamot
Margareta Corsmark, suppleant
Erik Boman, suppleant

REVISORER

Henrik Nihlen
Bengt Brodin
med Leif Runefelt som suppleant.

FÖRENINGSPRÅG

Ordinarie föreningsstämma hålles den 27 maj 2010. Föreningen har 37 andelssatta lägenheter omfattande 29 hushåll samt 2 lokaler. Under året har tre överlåtelser skett.

FÖRVALTNING

Budgeten för år 2009 innehöll kostnader för ett flertal stambyten men endast ett stambyte blev verkställt och detta kommer att skrivas av på 40 år och således ej kostnadsfört. Detta är främsta orsaken till att det redovisade överskottet på 293.114 kronor är 522.214 kronor bättre än budget. Kostnadsposten förvaltningskostnader är 28.704 kronor högre än budget beroende på en felperiodisering av skattekostnaden för år 2008 på 34.688 kronor. Styrelsearvodet för år 2009 och sociala kostnader på både utbetalade retroaktiva styrelsearvoden och styrelsearvoden för år 2009 var ej budgeterade under år 2009. Avskrivningarna är högre än budget beroende på aktiveringen av stambytet där de nya stammarna skrivs av med 2,5 % per år. Den budgeterade posten Försäkring-självrisk har ej behövts tas i anspråk då några försäkringsärenden ej blivit aktuella under året. Inspråktagande av fonden för yttre underhåll har skett för ommålning av fönster plan 4 och 5 (mot Idungatan) med totalt 70.277 kronor.

Energiförbrukningen för fjärrvärme var 424 MWH under år 2009, jämfört med 389 MWH under år 2008, en ökning med 9 % i huvudsak beroende på lägre genomsnittlig utetemperatur vilket också till stor del förklarar ökningen av värmekostnaden.

Taxeringsvärdet år 2009 för vår fastighet är 44.569.000 kronor, varav markvärde 26.249.000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i lf.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	567.936,96
Avsättning fond yttre underhåll	-89.138,00
Årets resultat	<u>293.114,00</u>
	771.912,96

Styrelsen föreslår att:


i ny räkning balanseras 771.912,96

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

Stockholm 2010-05-19


Ingvar Palm
ordförande


Mats Hägglund


Inger Jölnicke


Ulrich Dorwarth


Göran Abrahamsson

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december 2009 2008

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Lokaler		500.000	500.000
Tvättstuga	Not 1	42.296	48.839
Fastighet	Not 2	<u>4.813.836</u>	<u>4.726.060</u>
		5.356.132	5.274.899

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier	Not 3	4.425	2.500
		<u>4.425</u>	<u>2.500</u>

Summa anläggningstillgångar **5.360.557** **5.277.399**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		3.591	34.688
Övriga fordringar		540	540
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter		<u>43.299</u>	<u>49.274</u>
		47.430	84.502

Kassa och bank

Plusgirot		32.812	253.056
Bank		<u>1.167.546</u>	<u>904.475</u>
		1.200.358	1.157.531

Summa omsättningstillgångar **1.247.788** **1.242.033**

SUMMA TILLGÅNGAR **6.608.345** **6.519.432**

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	2009	2008
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Eget kapital		
Insatskapital och sålda br	716.240	716.240
Kapitaltillskott	500.000	500.000
Upplåtelseavgift	61.862	61.862
Fond yttre underhåll	368.030	349.169
Reservfond	2.384	2.384
	<u>1.648.516</u>	<u>1.629.655</u>
Ansamlad vinst		
Balanserad vinst	478.799	221.499
Årets resultat	293.114	346.438
	<u>771.913</u>	<u>567.937</u>
Summa eget kapital	2.420.429	2.197.592
Långfristiga skulder		
Hypotekslån	3.539.022	3.576.139
	<u>3.539.022</u>	<u>3.576.139</u>
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader	278.315	394.983
Förskottsbetalda avgifter	370.579	350.718
	<u>648.894</u>	<u>745.701</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6.608.345	6.519.432

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	1.117.376	1.126.676
Hyror garage	118.800	122.400
Hyror lokaler	89.000	89.000
Summa intäkter	1.325.176	1.338.076
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader	-123.048	-94.344
Styrelsearvode, exkl soc avg	-30.000	0
Sociala avgifter styrelsearvode	-51.214	0
Fastighetsskatt	-54.754	-52.090
Försäkringar	-38.536	-31.480
Försäkringar-självrisk	0	0
Renhållning/sotning	-23.780	-20.992
Värme	-366.952	-325.945
Vatten	-39.256	-39.203
El	-44.497	-40.230
Reparation/underhåll	-104.574	-218.307
Avskrivning tvättstuga	-6.543	-6.543
Avskrivning fastighet	-118.424	-113.269
lanspråktagande f y u	70.277	99.554
	-931.301	-842.849
Rörelseresultat	393.875	495.227
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	2.131	12.239
Övriga finansiella intäkter	0	450
Räntekostnader	-102.295	-157.925
	-100.164	-145.236
Resultat efter finansiella poster	293.711	349.991
Skatt		
Inkomstskatt	-597	-3.553
	-597	-3.353
Årets resultat	293.114	346.438

BRF ODIN 20**NOTER****Redovisningsprinciper**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivning inventarier och tvättstuga

Avskrivning på utrustning i tvättstugan görs med 10 % per år. Under året har ingen nyanskaffning gjorts.

Not 2 Fastighet, belopp i kronor	2009-12-31	2008-12-31
Fastighet	5.179.890	5.179.890
Värdehöjande förbättringar	1.721.796	1.515.596
Ack avskrivningar	-1.969.426	-1.856.157
Årets avskrivning	<u>-118.424</u>	<u>-113.269</u>
	4.813.836	4.726.060

Avskrivning sker med 1,5 % per år för fastigheten och värdehöjande förbättringar utom för stambyten som skrivs av med 2,5 % per år. Fönsterrenoveringen, som uppgick till 802.197 kronor 1991, avskrivs med 4,84 % per år.

Not 3 Aktier

240 aktier i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB till ett nominellt värde á 10 kronor. Bokfört värde är 4.425 kronor. Under året har 140 aktier köpts in.

Not 4 Fond yttre underhåll, belopp i kronor	2009-12-31	2008-12-31
Fond yttre underhåll	349.169	359.585
Avsättning fond yttre underhåll	89.138	89.138
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-70.277</u>	<u>-99.554</u>
	368.030	349.169

Avsättning till Fond yttre underhåll görs med minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen tas i enlighet med praxis fr o m 2008 över fritt eget kapital och ej över resultatet som tidigare år.

Not 5 Hypotekslån, belopp i kronor		2009-12-31	2008-12-31
Låneinstitut	Förfallodag		
Stadshypotek	Rörligt	905.321	914.581
Stadshypotek	2012-01-30	903.890	913.190
Stadshypotek	Rörligt	977.795	988.736
Stadshypotek	Rörligt	<u>752.016</u>	<u>759.632</u>
		3.539.022	3.576.139

Samtliga hypotekslån är redovisade som långfristiga, eftersom de kan betraktas som långfristiga, trots att lånevillkoren till övervägande del är rörliga lån.

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF ODIN 20

Undertecknade har i enlighet med god revisionsred granskat årsredovisningen, redovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Odin 20 för räkenskapsåret 2009.

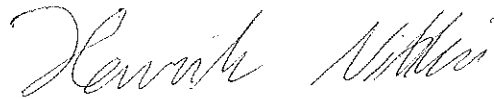
Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 maj 2010



Bengt Brodin



Henrik Nihlén