

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens fyrtioförsta verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingvar Palm, ordförande
Åsa Anthony, ledamot och sekreterare
Göran Abrahamsson, ledamot och kassör
Mats Hägglund, ledamot
Margareta Corsmark, suppleant

REVISORER

Bengt Brodin och Leif Runefelt
med Elena Isajkina som suppleant.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hålles den ⁷~~22~~ maj 2014. Föreningen har 37 andelssatta lägenheter omfattande 29 hushåll samt 2 lokaler. Under året har inga överlåtelser skett. M

FÖRVALTNING

I slutet av år 2012 genomförde föreningen lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastigheten med syfte att uppnå en tillfredsställande inomhusmiljö. Kontrollen resulterade i ett antal anmärkningar vilka i början av år 2013 åtgärdades med godkänt resultat. Ett tämligen omfattande reparationsarbete har under året vidtagits med anledning av putsskador på några ställen i gesimsen mot gårdssidan samt i takfotslisten mot Hagagatan. Såväl plåtarbeten som fönsterreparationsarbeten har genomförts i samband med lagningarna. Under året har också underhållet av fönster fortsatt, detta år med målning av fönstrens utsidor på plan 6 (fönstrens mellan- och insidor är varje medlem ansvarig för).

Föreningen planerar att under maj 2014 genomföra renovering och ommålning av fastighetens tak. Vidare avser föreningen under hösten utföra ett från år 2013 uppskjutet stambyte på Idungatan. Renoveringen av fönster fortsätter under 2014 med utvändiga målningarna på såväl Idungatan som Hagagatan.

GA
M
U

I och med att stambytet på Idungatan och underhållet av taket genomförs under år 2014, finns i dagsläget inga större underhållsarbeten planerade under den närmaste femårsperioden.

Det ekonomiska utfallet för 2013 visar på ett överskott på ca 182 kkr jämfört med budgeterat belopp. Överskottet beror huvudsakligen på tre faktorer. För det första har visst budgeterat arbete uppgående till sammanlagt 103 kkr inte genomförts under året. Detta arbete inkluderar renovering av stuprör (20 kkr), installation av värmekablage i två stuprör (50 kkr) samt stambyte på Idungatan (33 kkr). Eftersom den totala kostnaden för stambytet - uppskattat till 500 kkr - budgeterats som en investering blir den resultatförda skillnaden mellan budgeterad och verklig kostnad för 2013 som synes begränsad. För det andra finns budgeterade oförutsettposter uppgående till 65 kkr vilka ej utnyttjats. För det tredje har en mindre besparing på 14 kkr gjorts i den löpande verksamheten. Kostnaden för driften av fastigheten inklusive åtgärder efter ÖVK och en del mindre reparationer har blivit lägre än budgeterat (27 kkr). Samtidigt har kostnaden för främst fjärrvärme och till någon del el blivit dyrare (26 kkr). Slutligen har ränteintäkterna blivit högre än budgeterat (13 kkr). Den sammanlagda kostnadsminskningen så beräknad uppgår till 182 kkr, vilket motsvarar den bokförda skillnaden mellan budgeterat och verkligt resultat.

Värt att också beakta är att lagningen av gesimsen och takfotslisten blev 33 kkr dyrare än budgeterat medan årets fönsterunderhåll blev 12 kkr billigare, sammantaget således en fördyring med 21 kkr. Kostnader för yttre underhåll belastar dock fonden för yttre underhåll och påverkar därmed inte årets resultat. Under året har fonden för yttre underhåll tagits i anspråk för underhåll av fönster, lagning av gesims och takfotslist samt förberedelser för takunderhåll planerat till 2014.

Taxeringsvärdet för vår fastighet har höjts år 2013 och uppgår nu till 67.072.000 kr, varav markvärde 40.481.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf.

Föreningen åtnjuter även fortsättningsvis en solid ekonomi med låg belåning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	726.939,91
Ävsättning fond yttre underhåll	-134.144,00
Årets resultat	<u>95.943,24</u>
	688.739,15

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras 688.739,15

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

GA
MS
AK

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december

2013

2012

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Lokaler		500.000	500.000
Tvättstuga	Not 1	41.423	51.129
Fastighet	Not 2	<u>5.988.872</u>	<u>6.170.020</u>
		6.530.295	6.721.149

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier	Not 3	<u>0</u>	<u>4.425</u>
		0	4.425

Summa anläggningstillgångar **6.530.295** **6.725.574**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		12.604	10.310
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter		<u>59.817</u>	<u>20.178</u>
		72.421	30.488

Kassa och bank

Kortfristig placering		207.340	26
Bank		<u>453.155</u>	<u>795.631</u>
		660.495	795.657

Summa omsättningstillgångar **732.916** **826.145**

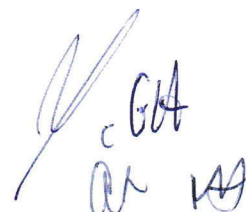
SUMMA TILLGÅNGAR **7.263.211** **7.551.719**

GA
År 14

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	2013	2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital och sålda br	716.240	716.240
Kapitaltillskott	500.000	500.000
Upplåtelseavgift	61.862	61.862
Fond yttre underhåll	194.576	364.850
Reservfond	2.384	2.384
	<u>1.475.062</u>	<u>1.645.336</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	592.796	672.147
Årets resultat	95.943	54.793
	<u>688.739</u>	<u>726.940</u>
Summa eget kapital	2.163.801	2.372.276
Långfristiga skulder		
Hypotekslån	4.548.736	4.583.641
	<u>4.548.736</u>	<u>4.583.641</u>
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader	231.857	274.660
Förskottsbetalda avgifter och hyror	318.817	321.142
	<u>550.674</u>	<u>595.802</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7.263.211	7.551.719



 c. G. A.

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	13-01-01 13-12-31	12-01-01 12-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	108.000	108.000
Hyror lokaler	138.234	136.922
Övriga intäkter	445	10.360
Summa intäkter	1.373.355	1.381.958
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader	-123.091	-132.738
Styrelsearvode, exkl soc avg	-37.825	-37.400
Sociala avgifter styrelsearvode	-11.885	-11.751
Fastighetsskatt	-45.810	-48.285
Försäkringar	-40.456	-35.473
Försäkringar - självrisk	0	0
Renhållning	-27.668	-25.704
Värme	-382.224	-370.495
Vatten	-40.403	-38.739
El	-37.359	-33.213
Fastighet - driftkostnader	-126.901	-185.386
Fastighet - reparation/underhåll	-405.954	-170.648
Avskrivning tvättstuga	Not 1 -9.706	-9.706
Avskrivning fastighet	Not 2 -181.148	-181.148
Ianspråktagande f y u	Not 4 304.418	114.111
	-1.166.012	-1.166.575
Röreliseresultat	207.343	215.383
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	7.455	1.095
Övriga finansiella intäkter	5.655	0
Räntekostnader	-124.510	-161.685
	-111.400	-160.590
Resultat efter finansiella poster	95.943	54.793
Årets resultat	95.943	54.793

GA
An 114

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.

Not 2 Fastighet, belopp i kronor	2013-12-31	2012-12-31
Fastighet	5.179.890	5.179.890
Värdehöjande förbättringar	3.567.462	3.567.462
Ack avskrivningar	-2.577.332	-2.396.184
Årets avskrivning	<u>-181.148</u>	<u>-181.148</u>
	5.988.872	6.170.020

Avskrivning sker med 1,5 % per år för fastigheten och vissa värdehöjande förbättringar, stambyten skrivs av med 2,5 % per år, fönsterrenoveringen skrivs av med 4,84 % per år samt undercentralen med 5 % per år.

Not 3 Aktier

Aktierna i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB avyttrades under året.

Not 4 Fond yttre underhåll, belopp i kronor	2013-12-31	2012-12-31
Fond yttre underhåll	364.850	364.021
Avsättning fond yttre underhåll	134.144	114.940
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-304.418</u>	<u>-114.111</u>
	194.576	364.850

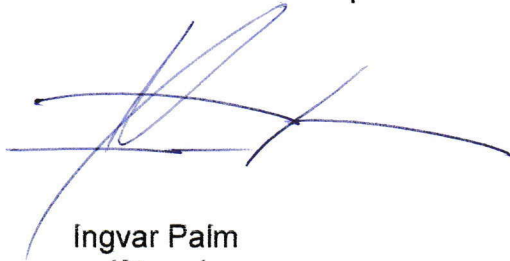
Avsättning till Fond yttre underhåll görs med minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen tas över fritt eget kapital.

GA
Ar *AS*

Not 5 Hypotekslån, belopp i kronor		2013-12-31	2012-12-31
Låneinstitut	Förfallodag		
Stadshypotek	Rörligt	868.281	877.541
Stadshypotek	Rörligt	869.038	877.882
Stadshypotek	3 år	939.226	948.714
Stadshypotek	2 år	722.191	729.504
Stadshypotek	Rörligt	650.000	650.000
Stadshypotek	Rörligt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		4.548.736	4.583.641

Samtliga hypotekslån är redovisade som långfristiga, eftersom de kan betraktas som sådana, trots att de flesta lånen är betecknade som rörliga (egentligen bundna i 3 månader).

Stockholm den 14 april 2014



Ingvar Palm
ordförande



Göran Abrahamsson



Åsa Anthony



Mats Hägglund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2014



Bengt Brodin



Leif Runefelt