

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens fjortionde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

REVISORER

Bengt Brodin
med Leif Runefelt som suppleant.

FÖRENINGSPÅGÅR

Ordinarie föreningsstämma hålles den 23 maj 2013. Föreningen har 37 andelssatta lägenheter omfattande 29 hushåll samt 2 lokaler. Under året har fem överlåtelser skett.

FÖRVALTNING

Föreningen installerade under 2011 ny undercentral (UC) till fjärrvärmesystemet. Under 2012 har ett omfattande arbete med att efterjustera stamventiler och radiatorventiler genomförts. Dessutom har expansionskärlet bytts ut främst på grund av uppkomna luftningsproblem i värmesystemet. De samlade åtgärderna under 2011 och 2012 har medfört en betydande effektivisering av fastighetens värmesystem. Under året har vidare samtliga galvaniserade vattenledningar i källaren bytts ut mot kopparledningar som en del av föreningens stambytesprogram. Därmed återstår endast ett stambyte på Idungatan att göra, som tidigare planerat till 2013. Föreningen har också under det gångna året genomfört underhåll av fastighetens fönster. 2012 målades gatufönstren utvändigt på första våningen och på bottenvåningen på Idungatan samt delvis på Hagagatan. Dessutom reparerades och fernissades portarna på Idungatan och på Hagagatan samt garageporten.

Under året har föreningen genomfört lagstadgad så kallad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i syfte att säkerställa ett adekvat ventilationsflöde i fastigheten. Åtgärder efter OVK genomförs i början av 2013.

Under våren 2013 planeras vidare underhåll och lagning av gesimsen mot gården (Hagagatan) samt av takfotslisten mot Hagagatan (åtgärder framskjutna från 2012). Dessutom planerar föreningen att under 2013 genomföra underhåll av yttertak.

Utfallet för 2012 visar på ett överskott på 54,8 kkr, vilket är 116,6 kkr bättre än budgeterat belopp. Orsaken till det bättre utfallet är i huvudsak att åtgärder efter OVK-besiktningen skjutits till 2013, vilket förbättrat resultatet med 100 kkr, att självrisken för fastighetsförsäkringen på 40 kkr ej behövt utnyttjas och att kostnaden för elektricitet blivit 11,8 kkr lägre. Dessutom har föreningens intäkter ökat med 6,5 kkr jämfört med budget. På minussidan noteras att fastighetens driftskostnad blivit 45,6 kkr högre än budgeterat, huvudsakligen beroende på högre kostnader för OVK-besiktningen än beräknat, intrimningsproblem i samband med bytet av UC samt en något mer omfattande daglig fastighetsskötsel. Lanspråktagande av fonden för yttre underhåll har skett för underhåll av fönster och portar samt för en smärre reparation av fastighetens fasad. Under året har ett nytt banklån om 500.000 kronor tagits upp för att stärka föreningens likviditet.

Taxeringsvärdet år 2011 för vår fastighet är 57.470.000 kronor, varav markvärde 34.381.000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i lf.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	787.087,13
Avsättning fond yttre underhåll	-114.940,00
Årets resultat	<u>54.792,78</u>
	726.939,91

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras	726.939,91
-------------------------	------------

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

BRF ODIN 20**BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor den 31 december

2012**2011****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Lokaler		500.000	500.000
Tvättstuga	Not 1	51.129	29.210
Fastighet	Not 2	<u>6.170.020</u>	<u>6.202.980</u>
		6.721.149	6.732.190

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**6.725.574****6.736.615****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Skattefordran		10.310	21.558
Övriga fordringar		0	18.244
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter		<u>20.178</u>	<u>9.181</u>
		30.488	48.983

Kassa och bank

Kortfristig placering		26	4.276
Bank		<u>795.631</u>	<u>443.381</u>
		795.657	447.657

Summa omsättningstillgångar**826.145****496.640****SUMMA TILLGÅNGAR****7.551.719****7.233.255**

BRF ODIN 20**BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor den 31 december	2012	2011
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	364.850	364.021
Reservfond	<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
	1.645.336	1.644.507
Ansamlad vinst		
Balanserad vinst	672.147	691.066
Årets resultat	<u>54.793</u>	<u>96.021</u>
	726.940	787.087
Summa eget kapital	2.372.276	2.431.594
Långfristiga skulder		
Hypotekslån	4.583.641	4.117.317
	<u>4.583.641</u>	<u>4.117.317</u>
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader	274.660	388.776
Förskottsbetalda avgifter och hyror	<u>321.142</u>	<u>295.568</u>
	595.802	684.344
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7.551.719	7.233.255

BRF ODIN 20**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kronor	12-01-01 12-12-31	11-01-01 11-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	108.000	118.000
Hyror lokaler	136.922	91.500
Övriga intäkter	<u>10.360</u>	<u>2.854</u>
Summa intäkter	1.381.958	1.329.030
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader	-132.738	-130.553
Styrelsearvode, exkl soc avg	-37.400	-36.380
Sociala avgifter styrelsearvode	-11.751	-11.431
Fastighetsskatt	-48.285	-46.458
Försäkringar	-35.473	-36.529
Försäkringar - självrisk	0	0
Renhållning	-25.704	-25.704
Sotning	0	-11.541
Värme	-370.495	-363.178
Vatten	-38.739	-35.342
El	-33.213	-40.861
Fastighet - driftkostnader	-185.386	-134.004
Fastighet - reparation/underhåll	-170.648	-128.010
Avskrivning tvättstuga	Not 1	-6.543
Avskrivning fastighet	Not 2	-175.989
lanspråktagande f y u	Not 4	<u>78.321</u>
	-1.166.575	-1.104.202
Rörelseresultat	215.383	224.828
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	1.095	5.682
Räntekostnader	-161.685	-142.953
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>-2.781</u>
	-160.590	-140.052
Resultat efter finansiella poster	54.793	84.776
Skatt		
Inkomstskatt	<u>0</u>	<u>11.245</u>
Årets resultat	54.793	96.021

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	2012-12-31	2011-12-31
Fastighet	5.179.890	5.179.890
Värdehöjande förbättringar	3.567.462	3.419.274
Ack avskrivningar	-2.396.184	-2.220.195
Årets avskrivning	<u>-181.148</u>	<u>-175.989</u>
	6.170.020	6.202.980

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

240 aktier i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB till ett nominellt värde á 10 kronor. Bokfört värde är 4.425 kronor.

Not 4 Fond yttre underhåll, belopp i kronor	2012-12-31	2011-12-31
Fond yttre underhåll	364.021	327.402
Avsättning fond yttre underhåll	114.940	114.940
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-114.111</u>	<u>-78.321</u>
	364.850	364.021

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		2012-12-31	2011-12-31
Låneinstitut	Förfallodag		
Stadshypotek	Rörligt	877.541	886.801
Stadshypotek	Rörligt	877.882	885.290
Stadshypotek	Rörligt	948.714	958.298
Stadshypotek	2013-03-30	729.504	736.928
Stadshypotek	Rörligt	650.000	650.000
Stadshypotek	Rörligt	<u>500.000</u>	<u>0</u>
		4.583.641	4.117.317

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

Stockholm 2013-05-16

Ingvar Palm
ordförande

Göran Abrahamsson

Åsa Anthony

Mats Hägglund

Urban Zetterström