

**ÅRSREDOVISNING**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31, föreningens trettionionde verksamhetsår.

**STYRELSE**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingvar Palm, ordförande  
Inger Jöhncke, 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 9 maj 2012. Föreningen har 37 andelssatta lägenheter omfattande 29 hushåll samt 2 lokaler. Under året har inga överlåtelser skett.

**FÖRVALTNING**

Föreningen har under de senaste tre åren genomfört ett omfattande stambytesprogram i fastigheten. Under 2011 har ytterligare ett stambyte genomförts, denna gång på Hagagatan 35. Ett sista stambyte, på Idungatan, är planerat till 2013. Därmed är samtliga stammar i fastigheten reoverade. Under 2011 har också ny undercentral (UC) till fjärrvärmesystemet installerats. I samband med denna investering har även ett omfattande reoveringsarbete avseende fastighetens värmestammar genomförts varvid alla stamventiler bytts ut. Vidare har samtliga radiatorventiler i fastighetens lägenheter ersatts av ventiler av modernare snitt. Den genomförda totalreoveringen av fastighetens, till vissa delar mycket gamla, värmesystem innebär en betydande effektivisering och kommer att sänka föreningens uppvärmningskostnader. Under året har fönstren på våningsplan 2 och 3 mot Idungatan underhållits och målats om utvändigt.

Föreningen har i slutet av året omförhandlat hyresvillkoren för fastighetens två lokaler varvid hyresbeloppen marknadsanpassats. Hyresintäkterna för föreningen har därmed ökat med drygt 55%.

Föreningen har också i slutet av 2011 tecknat gruppavtal med ComHem avseende digital-TV. Trappstädningen har lagts ut på entreprenad, främst på grund av bristande intresse för trappstädning bland medlemmarna själva. Under våren 2012 kommer uppkomna skador på gesimsen mot gården (Hagagatan) och på takfotslisten mot Hagagatan att repareras. Föreningen avser även att under 2012 genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastigheten.

Utfallet för år 2011 visar på ett överskott på 96.021 kronor, vilket är 26.321 kronor bättre än budget. De främsta orsakerna till avvikelsen mot budget är lägre fjärrvärmekostnader med 36.822 kronor, lägre elkostnader med 19.100 kronor samt att självriskan för försäkringen inte behövde utnyttjas. Beslutet att den kommunala fastighetavgiften baserades på 29 hushåll i stället för 37 hushåll innebar en icke budgeterad skatteintäkt från 2009 på 9.600 kronor vilket förklarar att årets skattekostnad är en intäkt. Negativa avvikelser är driftkostnaden för fastigheten som ökat med 35.004 kronor pga större behov än beräknat. Reparation och underhåll har ökat mot budget med 12.010 kronor beroende på ökade kostnader för fastighetens säkerhet samt för rörbyte gårdsbrunn. Gjorda investeringar under året har ökat behovet av banklån vilket förklarar ökningen av räntekostnaderna med 10.100 kronor samt gjort att avskrivningar för fastigheten ökat med 9.619 kronor jämfört med budget. Lanspråktagande av fonden för yttre underhåll har skett för underhåll och målning av fönster. Energiförbrukningen för fjärrvärme minskade med 20 %, i huvudsak beroende på högre genomsnittlig utetemperatur och ny undercentral.

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          | 806.005,96       |
| Avsättning fond yttre underhåll | -114.940,00      |
| Årets resultat                  | <u>96.021,17</u> |
|                                 | 787.087,13       |

Styrelsen föreslår att:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| i ny räkning balanseras | 787.087,13 |
|-------------------------|------------|

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** **2011** **2010**

---

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|            |       |                  |                  |
|------------|-------|------------------|------------------|
| Lokaler    |       | 500.000          | 500.000          |
| Tvättstuga | Not 1 | 29.210           | 35.753           |
| Fastighet  | Not 2 | <u>6.202.980</u> | <u>5.238.347</u> |
|            |       | <b>6.732.190</b> | <b>5.774.100</b> |

**Finansiella anläggningstillgångar**

|        |       |              |              |
|--------|-------|--------------|--------------|
| Aktier | Not 3 | <u>4.425</u> | <u>4.425</u> |
|        |       | <b>4.425</b> | <b>4.425</b> |

**Summa anläggningstillgångar** **6.736.615** **5.778.525**

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|  |  |               |                |
|--|--|---------------|----------------|
| Skattefordran                          |  | 21.558        | 11.038         |
| Övriga fordringar                      |  | 18.244        | 112.500        |
| Förutbetalda kostnader o uppl intäkter |  | <u>9.181</u>  | <u>6.455</u>   |
|  |  | <b>48.983</b> | <b>129.993</b> |

**Kassa och bank**

|                       |  |                |                |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kortfristig placering |  | 4.276          | 456.337        |
| Bank                  |  | <u>443.381</u> | <u>263.259</u> |
|                       |  | <b>447.657</b> | <b>719.596</b> |

**Summa omsättningstillgångar** **496.640** **849.589**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **7.233.255** **6.628.114**

**BRF ODIN 20****BALANSRÄKNING**

**Belopp i kronor den 31 december** **2011** **2010**

**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       | 364.021          | 327.402          |
| Reservfond                 | 2.384            | 2.384            |
|                            | <b>1.644.507</b> | <b>1.607.888</b> |

**Ansamlad vinst**

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| Balanserad vinst | 691.066        | 656.973        |
| Årets resultat   | 96.021         | 149.033        |
|                  | <b>787.087</b> | <b>806.006</b> |

**Summa eget kapital**

**2.431.594** **2.413.894**

**Långfristiga skulder**

|             |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Hypotekslån | 4.117.317        | 3.503.042        |
|             | <b>4.117.317</b> | <b>3.503.042</b> |

**Kortfristiga skulder**

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader                  | 388.776        | 401.825        |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 295.568        | 309.353        |
|                                     | <b>684.344</b> | <b>711.178</b> |

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**7.233.255** **6.628.114**

**BRF ODIN 20****RESULTATRÄKNING**

| <b>Belopp i kronor</b>                   | <b>11-01-01</b>   | <b>10-01-01</b>   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>11-12-31</b>   | <b>10-12-31</b>   |
| <hr/>                                    |                   |                   |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |                   |                   |
| Årsavgifter                              | 1.126.676         | 1.135.976         |
| Hyror garage                             | 108.000           | 118.000           |
| Hyror lokaler                            | 91.500            | 89.000            |
| Övriga intäkter                          | <u>2.854</u>      | <u>3.116</u>      |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>1.329.030</b>  | <b>1.336.092</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |                   |                   |
| Förvaltningskostnader                    | -130.553          | -77.522           |
| Styrelsearvode, exkl soc avg             | -36.380           | -30.000           |
| Sociala avgifter styrelsearvode          | -11.431           | -9.426            |
| Fastighetskostnader                      | -46.458           | -35.557           |
| Försäkringar                             | -36.529           | -29.201           |
| Försäkringar - självrisk                 | 0                 | 0                 |
| Renhållning                              | -25.704           | -24.776           |
| Sotning                                  | -11.541           | -7.875            |
| Värme                                    | -363.178          | -406.394          |
| Vatten                                   | -35.342           | -40.080           |
| El                                       | -40.861           | -58.846           |
| Fastighet - driftkostnader               | -134.004          | -107.240          |
| Fastighet - reparation/underhåll         | -128.010          | -307.358          |
| Avskrivning tvättstuga                   | Not 1             | -6.543            |
| Avskrivning fastighet                    | Not 2             | -175.989          |
| lanspråktagande f y u                    | Not 4             | <u>78.321</u>     |
|  | <b>-1.104.202</b> | <b>-1.117.595</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>224.828</b>    | <b>218.497</b>    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter                            | 5.682             | 10.597            |
| Räntekostnader                           | -142.953          | -80.098           |
| Övriga finansiella kostnader             | <u>-2.781</u>     | <u>0</u>          |
|  | <b>-140.052</b>   | <b>-69.501</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>84.776</b>     | <b>148.996</b>    |
| <b>Skatt</b>                             |                   |                   |
| Inkomstskatt                             | <u>11.245</u>     | <u>37</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>96.021</b>     | <b>149.033</b>    |

**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.

| <b>Not 2 Fastighet, belopp i kronor</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighet                               | 5.179.890         | 5.179.890         |
| Värdehöjande förbättringar              | 3.419.274         | 2.278.652         |
| Ack avskrivningar                       | -2.220.195        | -2.087.850        |
| Årets avskrivning                       | <u>-175.989</u>   | <u>-132.345</u>   |
|   | <b>6.202.980</b>  | <b>5.238.347</b>  |

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.

| <b>Not 4 Fond yttre underhåll, belopp i kronor</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fond yttre underhåll                               | 327.402           | 368.030           |
| Avsättning fond yttre underhåll                    | 114.940           | 114.940           |
| lanspråktagande av fond yttre underhåll            | <u>-78.321</u>    | <u>-155.568</u>   |
|  | <b>364.021</b>    | <b>327.402</b>    |

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.

| <b>Not 5 Hypotekslån, belopp i kronor</b> |                    | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Låneinstitut</b>                       | <b>Förfallodag</b> |                   |                   |
| Stadshypotek                              | Rörligt            | 886.801           | 896.061           |
| Stadshypotek                              | Rörligt            | 885.290           | 894.590           |
| Stadshypotek                              | Rörligt            | 958.298           | 967.991           |
| Stadshypotek                              | 2013-03-30         | 736.928           | 744.400           |
| Stadshypotek                              | Rörligt            | <u>650.000</u>    | <u>0</u>          |
|   |                    | <b>4.117.317</b>  | <b>3.503.042</b>  |

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

Stockholm 2012-04-XX

Ingvar Palm  
ordförande

Urban Zetterström

Mats Hägglund

Göran Abrahamsson

Inger Jöhncke