

ARSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31, föreningens trettiotonde 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

Henrik Nihlen
Bengt Brodin
med Leif Runefelt som suppleant.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hålles den 26 maj 2011. Föreningen har 37 andelssatta lägenheter omfattande 29 hushåll samt 2 lokaler. Under året har två överlåtelser skett.

FÖRVALTNING

Föreningen har de senaste två åren genomfört ett omfattande stambytesprogram i fastigheten. Under år 2010 har två stambyten genomförts på Idungatan 2. Ytterligare ett stambyte, denna gång på Hagagatan 35, genomförs vintern/våren 2011. Ett sista stambyte, på Idungatan 2, är planerat till tidigt 2012. Därmed är samtliga stammar i fastigheten renoverade. I maj 2011 planeras även undercentralen till fjärrvärmenätet bytas ut. I samband med detta ersätts samtliga stamventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna. Installationen av ett modernt fjärrvärmesystem kommer att effektivisera fastighetens uppvärmning och sänka föreningens kostnad för fjärrvärme. I syfte att skydda tak och fasad har under år 2010 ett system för uppvärmning av två stuprör med intilliggande fotrännor mot gården installerats. Under räkenskapsåret har också genomförts en radonmätning i fastigheten med tillfredställande resultat samt en lagstadgad energideklaration.

17
WA
GA
S

Utfallet för år 2010 visar på ett överskott på 149.033 kronor, vilket är 103.567 kronor lägre än budgeten. De främsta orsakerna till avvikelsen är ett byte av garagestammen på 106.314 kronor (ej i budget), demontering av värmesystemet i garaget på 23.750 kronor (ej i budget) samt högre fjärrvärmekostnader på 31.394 kronor. Positiva avvikelser finns i form av lägre räntekostnader på 29.902 kronor och lägre avskrivningar vad gäller fastigheten på 21.155 kronor. Lanspråktagande av fonden för yttre underhåll har skett för lagning av gesims samt för värmekabelanläggning på taket. Energiförbrukningen för fjärrvärme ökade med 3 % jämfört med år 2009 i huvudsak beroende på lägre genomsnittlig utetemperatur vilket till stor del förklarar ökningen av värmekostnaden. Skattemyndigheten godkände föreningens yrkande att fastighetsavgiften debiterats på 29 hushåll istället för på 37 andelsatta lägenheter vilket gett föreningen lägre kommunal fastighetsavgift på 10.216 kronor.

Taxeringsvärdet år 2010 för vår fastighet är 57.470.000 kronor, varav markvärde 34.381.000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	771.912,96
Avsättning fond yttre underhåll	-114.940,00
Årets resultat	<u>149.033,00</u>
	806.005,96

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras 806.005,96

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

Stockholm 2011-05-17


Ingvar Palm
ordförande


Mats Hägglund


Inger Jöhncke


Urban Zetterström


Göran Abrahamsson

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december 2010 2009

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Lokaler		500.000	500.000
Tvättstuga	Not 1	35.753	42.296
Fastighet	Not 2	<u>5.238.347</u>	<u>4.813.836</u>
		5.774.100	5.356.132

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		5.778.525	5.360.557
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		11.038	3.591
Övriga fordringar		112.500	540
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter		<u>6.455</u>	<u>43.299</u>
		129.993	47.430

Kassa och bank

Plusgirot		0	32.812
Kortfristig placering		456.337	0
Bank		<u>263.259</u>	<u>1.167.546</u>
		719.596	1.200.358

Summa omsättningstillgångar		849.589	1.247.788
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6.628.114	6.608.345
-------------------------	--	------------------	------------------

L7
 M
 P
 EA
 J.

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december 2010 2009

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	Not 4	327.402	368.030
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
		1.607.888	1.648.516

Ansamlad vinst

Balanserad vinst		656.973	478.799
Årets resultat		<u>149.033</u>	<u>293.114</u>
		806.006	771.913

Summa eget kapital

2.413.894 2.420.429

Långfristiga skulder

Hypotekslån	Not 5	<u>3.503.042</u>	<u>3.539.022</u>
		3.503.042	3.539.022

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader		401.825	278.315
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>309.353</u>	<u>370.579</u>
		711.178	648.894

SUMMA SKULDER OCH
EGET KAPITAL

6.628.114 6.608.345

112
 14
 13
 217

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	10-01-01 10-12-31	09-01-01 09-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	1.135.976	1.117.376
Hyror garage	108.000	118.800
Hyror lokaler	89.000	89.000
Övriga intäkter	<u>3.116</u>	<u>0</u>
Summa intäkter	1.336.092	1.325.176
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader	-77.522	-123.048
Styrelsearvode, exkl soc avg	-30.000	-30.000
Sociala avgifter styrelsearvode	-9.426	-51.214
Fastighetsskatt	-35.557	-54.754
Försäkringar	-29.201	-38.536
Försäkringar - självrisk	0	0
Renhållning	-24.776	-23.780
Sotning	-7.875	0
Värme	-406.394	-366.952
Vatten	-40.080	-39.256
EI	-58.846	-44.497
Fastighet - driftkostnader	-107.240	-63.681
Fastighet - reparation/underhåll	-307.358	-40.893
Avskrivning tvättstuga	-6.543	-6.543
Avskrivning fastighet	-132.345	-118.424
lanspråktagande f y u	<u>155.568</u>	<u>70.277</u>
	-1.117.595	-931.301
Rörelseresultat	218.497	393.875
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	10.597	2.131
Räntekostnader	<u>-80.098</u>	<u>-102.295</u>
	-69.501	-100.164
Resultat efter finansiella poster	148.996	293.711
Skatt		
Inkomstskatt	<u>37</u>	<u>-597</u>
	37	-597
Årets resultat	149.033	293.114

WZ

 MA

 BJA

 J

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	2010-12-31	2009-12-31
Fastighet	5.179.890	5.179.890
Värdehöjande förbättringar	2.278.652	1.721.796
Ack avskrivningar	-2.087.850	-1.969.426
Årets avskrivning	<u>-132.345</u>	<u>-118.424</u>
	5.238.347	4.813.836

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.

Not 4 Fond yttre underhåll, belopp i kronor	2010-12-31	2009-12-31
Fond yttre underhåll	368.030	349.169
Avsättning fond yttre underhåll	114.940	89.138
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-155.568</u>	<u>-70.277</u>
	327.402	368.030

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.

Handwritten signatures and initials: H7, MA, BA, and a large stylized signature.

Not 5 Hypotekslån, belopp i kronor		2010-12-31	2009-12-31
Låneinstitut	Förfallodag		
Stadshypotek	Rörligt	896.061	905.321
Stadshypotek	2012-01-30	894.590	903.890
Stadshypotek	Rörligt	967.991	977.795
Stadshypotek	Rörligt	<u>744.400</u>	<u>752.016</u>
		3.503.042	3.539.022

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

h7
MA
BA
J