

# Brf Odense

716421-6645

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009-07-02 - 2009-12-31

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-02 - 2009-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1991-08-05.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Odense 1 bebyggdes 1979 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009-07-02 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 18 st radhus innehållande 63 lägenheter, varav 9 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 72 p-platser under tak.

#### Lägenhetsfördelning

10 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

23 st 5 rum och kök

5 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 951 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-06-17 bestått av:

Ordinarie	Fatemeh Ahmadi	Ordf.	Avgått 09-10-29
	Erika Calderon	Kassör	
	Raimo Harmanen		Avgått 09-10-29
	Susanne Johansson		
	Lars Renholm	Sekr.	

Suppleanter	Nina Aggebäck	Ordf.fr.o.m. 09-10-29
	Tore Fagerström	Ordinarie fr.o.m.09-10-29
	Lena Renholm	

#### Revisorer

Ordinarie	Mats Dahlström
-----------	----------------

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har som mål att under 2010 upprätta en underhållsplan, som årligen ska uppdateras av styrelsen.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS.

Teknisk förvaltning har fr.o.m. 09-11-01 utförts av ISS.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

Inre badrumsfond infördes vid ombildningen.

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut på stämman, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgift för småhus till 6.362 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärde.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster upp för beskattning med 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 614 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 750 537 kronor, som ska aktiveras.

Medlemsmöte 09-10-07.

Höststädningen den 7 november med bättre uppslutning än någonsin tidigare. Städningen avslutades med grillning.

Månadsvisa träffar i föreningslokalen.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Renovering av taken påbörjades under hösten. Arbetena avbröts dock på grund av det dåliga vädret. Omläggning av taken kommer att återupptas under våren. Ny upphandling pågår genom vår tekniska förvaltning.

Hyreshöjning kommer att genomföras fr.o.m 1 april 2010 med 1.99%.

Renovering av garaget planeras genomföras under 2010.

Byte av samtliga köksfönster.

Översyn och ommålning av fasader.

Byte av staket

Undan för undan byte av maskinpark i tvättstugan.

Installera fibernät hos de hushåll som ej har detta.

#### Årsavgifter

Inga höjningar av avgifterna 2010.

Översyn inför 2011.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1.070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets resultat	274 227
----------------	---------

disponeras så att

i ny räkning överföres	274 227
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2009-07-02	
<b>Resultaträkning</b>	Not	-2009-12-31	-
		( 6 mån)	
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 002 931	
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-72 614	
Driftskostnader	3	-1 034 488	
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-90 644	
Personalkostnader	5	-63 686	
Avskrivningar	6	-220 542	
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>520 957</b>	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 801	
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-256 901	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 857</b>	
Statlig skatt		-3 630	
<b>Årets resultat</b>		<b>274 227</b>	

**Balansräkning** Not 2009-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	101 490 568
Pågående om- och tillbyggnader		750 537
		<b>102 241 105</b>

**Summa anläggningstillgångar** 102 241 105

**Omsättningstillgångar**

Hyses- och avgiftsfordringar		16 898
Övriga fordringar	10	300 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 001
		<b>448 502</b>

Kassa och bank

Kassa och bank		66 043
Avräkningskonto ISS		17 650 223
		<b>17 716 266</b>

**Summa omsättningstillgångar** 18 164 768

**Summa tillgångar** 120 405 873

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	12	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser		77 387 100
Upplåtelseavgifter		599 855
Yttre reparationsfond		4 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 986 955</b>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Övriga fonder	13	1 020 000
Årets resultat		274 227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 294 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 281 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	14	35 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		47 021
Skatteskulder		3 630
Övriga skulder	15	1 605 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 124 691</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>120 405 873</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar		35 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

2009-12-31

### 1 Föreningens intäkter

Hysesintäkter	460 137
Hysesintäkter p-platser	137 353
Årsavgifter bostäder	1 388 669
Parkeringsavgifter	5 281
Övriga ersättningar/intäkter	10 421
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 070
	<b>2 002 931</b>



## 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer 72 614

## 3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad 51 571  
Grovsopor 13 111  
Fastighetsel 51 884  
Uppvärmning 390 373  
Vatten 95 850  
Sopbortföring 30 811  
Fastighetsförsäkringar 40 745  
Tomträttsavgifter 128 781  
Kabel-TV 7 501  
Arvode teknisk förvaltning 32 969  
Fastighetsskatt 183 958  
Övriga driftskostnader 6 934  
**1 034 488**

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt 7 512  
Revisionsarvode 15 000  
Förvaltningsarvode 36 538  
Konsultarvode 26 656  
Övriga externa tjänster 4 937  
**90 643**

## 5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden 49 800  
Sociala avgifter 13 886  
**63 686**

## 6 Avskrivningar

Byggnad 220 542

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 220 542 kronor, vilket motsvarar en 70-årig annuitetsplan.

## 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter 13 801

## 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader 253 775  
Finansiella kostnader 3 126  
**256 901**

## 9 Byggnader

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	101 711 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>101 711 110</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-220 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-220 542</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101 490 568</b>
-------------------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	26 234 000
Taxeringsvärden mark	27 350 000
	<b>53 584 000</b>

## 10 Övriga fordringar

Skattefordran	300 603
---------------	---------

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	40 745
Förutbetald kabel-tv	3 704
Övriga interimfordringar	86 552
	<b>131 001</b>

## 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Årets resultat
Ökning av insatskapital	77 387 100	599 855	4 000 000	
Årets resultat				274 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 387 100</b>	<b>599 855</b>	<b>4 000 000</b>	<b>274 227</b>

Yttre rep.fond direktavsättning vid köpet av fastigheten.

## 13 Övriga fonder

Badrumsfond	1 020 000
-------------	-----------

## 14 Fastighetslån

### Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB	1,21%	Rörligt	8 750 000
SBAB	1,21%	Rörligt	8 750 000
SBAB	1,21%	Rörligt	8 750 000
SBAB	1,21%	Rörligt	8 750 000
			<b>35 000 000</b>

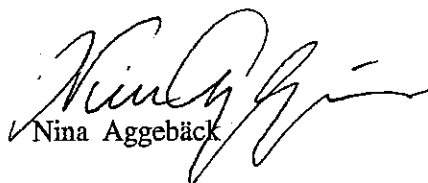
**15 Övriga skulder**

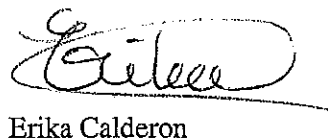
Källskatt	14 940
Moms	3 480
Skuld till SBAB	1 586 700
	<b>1 605 120</b>

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	13 886
Förutbetalda hyror och avgifter	257 226
Beräknat arvode för revision	15 000
Upplupen uppvärmning	111 537
Upplupna elavgifter	9 696
Upplupen renhållning	33 754
Upplupna reparationer/underhåll	20 666
Upplupna övriga kostnader	7 155
	<b>468 920</b>

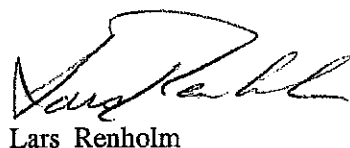
Kista 2010-04-22

  
Nina Aggebäck

  
Erika Calderon

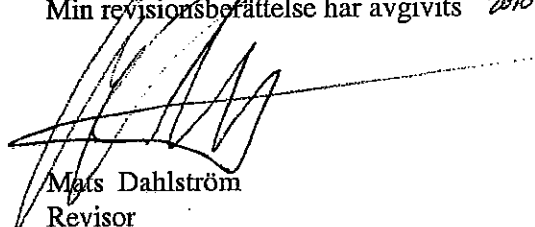
  
Tore Fagerström

  
Susanne Johansson

  
Lars Renholm

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-06-23

  
Mats Dahlström  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

**Brf Odense**

(Org.nr. 716421-6645)

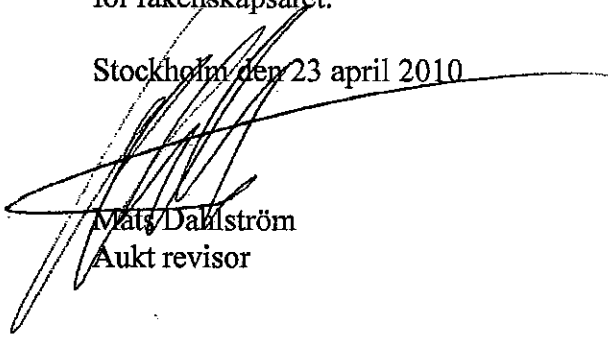
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009-07-02 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2010



Mats Dahlström  
Aukt revisor