

Årsredovisning

för

Brf Odense

716421-6645

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 65 p-platser + 5 gästparkeringsplatser 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 2010-05-20 bestått av:

Ordinarie	Nina Aggebäck	Ordf.
	Lars Renholm	
	Erika Calderon Diaz	
	Susanne Johansson	
	Tore Fagerström	

Suppleanter	Lena Renholm
	Jens Danielsson
	Lena Perström

Revisorer

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

Valberedning

Gabriel Ortiz Johansson	Sammanställande
Jens Danielsson	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Föreningen har inga andrahandsuthyrningar som är godkända av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 21 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Teknisk förvaltning har utförts av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring 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, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1979.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 517 654 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 18 750 kronor, som belastar årets resultatet.

Inspektion av garaget har genomförts. Renovering av garaget planeras.

Aptus, låssystemet till tvättstuga och garage, ägs nu av föreningen.

Fortsatta arbeten med renovering av taken har ej kunnat utföras pga inga entreprenörer har varit intresserade av att lämna in anbud.

Avtal med Green, trädgårdsarbeten och snöröjning, tecknades.
Höststädningen 8 november med bra uppslutning av medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fortsatta renoveringar av taken påbörjas 30/3.

Nya tvättmaskiner installerades i tvättstugan samt en ny mangel köps in.

Hyreshöjningar kommer att genomföras med 2,4% fr.o.m. 1 april 2011.

Planerna att renovera garaget fortskrider.

Utbyte av samtliga köksfönster under våren (gäller ej småfönstren).

Översyn och ommålning av fasader.

Byte av staket.

Årsavgifter.

Styrelsen föreslår en höjning av föreningens avgifter om 8% fr.o.m. 1 juli 2011.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning. Detta innebär en höjning om totalt 100 kronor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	274 227
årets förlust	-597 643
	-323 416
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	210 000
i ny räkning överföres	-533 416
	-323 416

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	3 970 216	2 002 931
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-536 404	-72 614
Driftskostnader	3	-2 616 879	-1 034 488
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-357 846	-90 644
Personalkostnader	5	-86 252	-63 686
Avskrivningar	6	-491 842	-220 542
Resultat före finansiella poster		-119 008	520 958
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	122 577	13 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-601 212	-256 901
Resultat efter finansiella poster		-597 643	277 857
Resultat före skatt		-597 643	277 857
Statlig skatt		0	-3 630
Årets resultat		-597 643	274 227

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	101 749 263	101 490 568
Pågående om- och tillbyggnader		0	750 537
		101 749 263	102 241 105
Summa anläggningstillgångar		101 749 263	102 241 105
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 180	16 898
Övriga fordringar	10	3 740	300 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 808	131 001
		141 728	448 502
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 148 293	66 043
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 315 762	17 650 223
		16 464 055	17 716 266
Summa omsättningstillgångar		16 605 783	18 164 768
SUMMA TILLGÅNGAR		118 355 046	120 405 873

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		77 387 100	77 387 100
Upplåtelseavgifter		599 855	599 855
Yttre reparationsfond		4 000 000	4 000 000
		81 986 955	81 986 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Badrumsfond		900 000	1 020 000
Balanserat resultat		274 227	0
Årets resultat		-597 643	274 227
		576 584	1 294 227
Summa eget kapital		82 563 539	83 281 182
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	34 805 712	35 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		132 072	0
Leverantörsskulder		467 470	47 021
Skatteskulder		41 849	3 630
Övriga skulder	14	3 476	1 605 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 928	468 920
Summa kortfristiga skulder		985 795	2 124 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 355 046	120 405 873
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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	70 år
Ombyggnader	20 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 och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	889 191	460 137
Hysesintäkter p-platser	299 684	137 353
Årsavgifter bostäder	2 724 138	1 388 669
Parkeringsavgifter	8 969	5 281
Ersättningar och intäkter	25 518	10 421
Fakturerade kostnader	22 716	1 070
	3 970 216	2 002 931

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	517 654	72 614
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	18 750	0
	536 404	72 614

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	107 187	51 571
Fastighetsel	208 484	51 884
Uppvärmning	992 397	390 373
Vatten	199 614	95 850
Sophämtning	57 851	30 811
Container/grovsopor	36 509	13 111
Fastighetsförsäkring	81 723	40 745
Självrisk/reparation försäkringsskador	88 813	0
Avgälder, arrenden och avgifter	268 200	128 781
Kabel-TV och internet	55 807	7 501
Arvode teknisk förvaltning	97 045	32 969
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	398 399	183 958
Övriga driftkostnader	24 851	6 934
	2 616 880	1 034 488

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	53 043	7 512
Revisionsarvode	12 625	15 000
Förvaltningsarvode	167 960	36 538
Konsultarvode	124 218	26 656
Föreningsavg avdragsgilla	0	4 937
	357 846	90 643

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	66 600	49 800
Sociala avgifter	19 652	13 886
	86 252	63 686

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	454 315	220 542
Om/tillbyggnad	37 527	0
	491 842	220 542

avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 454 315 kronor, vilket motsvarar en 70-årig annuitetsplan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	122 577	13 801
	122 577	13 801

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	600 612	253 775
Finansiella kostnader	600	3 126
	601 212	256 901

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 711 110	101 711 110
Nyanskaffningar	750 537	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 461 647	101 711 110
Ingående avskrivningar enligt plan	-220 542	0
Årets avskrivningar enligt plan	-491 842	-220 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-712 384	-220 542
Utgående redovisat värde	101 749 263	101 490 568
Taxeringsvärden byggnader	32 166 000	26 234 000
Taxeringsvärden mark	37 800 000	27 350 000
	69 966 000	53 584 000

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	0	300 603
Avräkning skattekonto	3 740	0
	3 740	300 603

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	40 978	40 745
Förutbetald kabel-tv	3 761	3 704
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	87 069	86 552
	131 808	131 001

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 387 100	599 855	4 000 000	0	274 227
Disposition av föregående års resultat:				274 227	-274 227
Årets resultat					-597 643
Belopp vid årets utgång	77 387 100	599 855	4 000 000	274 227	-597 643

Not 13 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB 2,330% Rörligt	8 734 446	8 750 000
SBAB 2,330% Rörligt	8 734 446	8 750 000
SBAB 2,330% Rörligt	8 734 446	8 750 000
SBAB 2,330% Rörligt	8 734 446	8 750 000
Avgår kortfristig del ./.	-132 072	0
	34 805 712	35 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Utgående moms	3 476	3 480
Källskatter	0	14 940
Övriga skulder	0	1 586 700
	3 476	1 605 120

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 886
Förskottsbetalda hyror/avgifter	268 216	257 226
Upplupna uppvärmningskostnader	0	111 537
Upplupna elavgifter	25 817	9 696
Upplupna renhållningsavgifter	13 276	33 754
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 619	27 821
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	340 928	468 920

Kista 2011-04-12


Nina Aggebäck

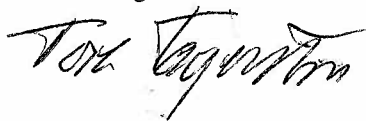

Lars Renholm

Erika Calderon Diaz




Susanne Johansson

Tore Fagerström



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

28/4 - 2011


Mats Dahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Odense
(Org.nr. 716421-6645)

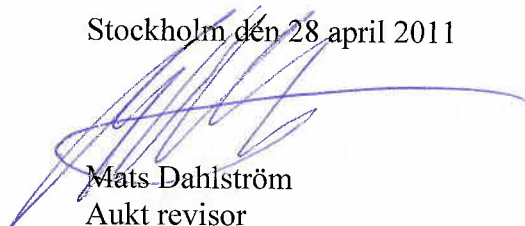
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 ersättningskyldig 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2011



Mats Dahlström
Aukt revisor