

Årsredovisning

för

Brf Odense

716421-6645

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-05-17 bestått av:

Ordinarie	Nina Aggebäck Lars Renholm Erika Calderon Diaz Tore Fagerström Susanne Johansson	Ordf. Avgick 28 juli pga flytt
-----------	--	---

Suppleanter	Lena Renholm Jens Danielsson Lena Perström
-------------	--

Revisorer

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

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 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 17 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 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.512 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 84 076 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 274 738 kronor, som belastar den yttre reparationsfonden

Planerna att renovera garaget fortskrider.

Fasaderna har målats och vid behov renoverats.

Renovering av taken är i stort klart, ett fåtal plåtarbeten återstår.

Köksfönster, samt i 5:or och 6:or även sovrumsfönster i bottenvåning är utbytta till treglasfönster, pga tidigare olämplig modell.

Bommar för att förhindra genomfartstrafik är monterade.

Byte av staket har påbörjats.

Nya tvättmaskiner, samt ny mangel i tvättstugan.

Nya garageportar.

Byte av bank från SBAB till SEB pga bättre räntevillkor.

Hemsidan uppe och väl fungerande med personlig inloggning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerna på att renovera garaget fortskrider.

Green uppsagda, nytt avtal tecknat med Tingvalla avseende trädgårdsarbeten och snöröjning mm.

Upprustning av lekplatser, pga anmärkningar efter besiktning enligt EU-regler.

Upprustning av utemiljön.

Renovering av föreningslokalen, samt tillhörande uteplats.

Byte av samtliga vindskydd.

Asfaltering enligt "topping-metod".

Uppsägning av Stockholm Parkering. Nytt avtal med Europark.

Föreningen har amorterat två lån med 1.000.000 kr.

Årsavgifter.

Årsavgifterna höjdes den 1 juli 2011 med 8%, ingen höjning planeras.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 150 kronor vid sen betalning av avgifter och hyror.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-533 416
årets förlust	-2 881 164
	-3 414 580
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	210 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-2 274 738
• i ny räkning överföres	-1 349 842
	-3 414 580

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 090 775	3 970 216
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 358 814	-536 404
Driftskostnader	3	-2 653 973	-2 616 879
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-281 475	-357 846
Personalkostnader	5	-80 096	-86 252
Avskrivningar	6	-734 589	-491 842
Resultat före finansiella poster		-2 018 172	-119 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	301 948	122 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 168 569	-601 212
Resultat efter finansiella poster		-2 884 793	-597 643
Resultat före skatt		-2 884 793	-597 643
Statlig skatt		3 629	0
Årets resultat		-2 881 164	-597 643

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	106 510 687	101 749 263
Maskiner och inventarier	10	129 712	0
		106 640 399	101 749 263
Summa anläggningstillgångar		106 640 399	101 749 263
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	6 180
Övriga fordringar	11	5 084	3 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	123 012	131 808
		128 096	141 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 217 796	15 148 293
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		395 494	1 315 762
		8 613 290	16 464 055
Summa omsättningstillgångar		8 741 386	16 605 783
SUMMA TILLGÅNGAR		115 381 785	118 355 046

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		77 387 100	77 387 100
Upplåtelseavgifter		599 855	599 855
Yttre reparationsfond		4 210 000	4 000 000
		82 196 955	81 986 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Badrumsfond		840 000	900 000
Balanserat resultat		-533 416	274 227
Årets resultat		-2 881 164	-597 643
		-2 574 580	576 584
Summa eget kapital		79 622 375	82 563 539
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	34 739 696	34 805 712
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		80 000	132 072
Leverantörsskulder		283 939	467 470
Skatteskulder		39 639	41 849
Övriga skulder	15	154 947	3 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	461 189	340 928
Summa kortfristiga skulder		1 019 714	985 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 381 785	118 355 046
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
Maskiner	10 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	914 103	889 191
Hysesintäkter p-platser	312 190	299 684
Årsavgifter bostäder	2 822 970	2 724 138
Kabel-TV / Internet	5 290	5 400
Parkeringsavgifter	9 407	8 969
Ersättningar och intäkter	9 533	20 118
Fakturerade kostnader	17 282	22 716
	4 090 775	3 970 216

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	84 076	517 654
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 274 738	18 750
	2 358 814	536 404

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	266 162	107 187
Fastighetsel	176 875	208 484
Uppvärmning	891 530	992 397
Vatten	186 035	199 614
Sophämtning	34 653	57 851
Container/grovsopor	61 134	36 509
Fastighetsförsäkring	83 173	81 723
Självrisk/reparation försäkringsskador	8 428	88 813
Tomträttsavgäld	277 516	268 200
Kabel-TV och internet	42 581	55 807
Arvode teknisk förvaltning	201 662	97 045
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	410 256	398 399
Övriga driftkostnader	13 968	24 851
	2 653 973	2 616 880

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och överlåtelser	68 742	53 043
Hysesförluster	26 629	0
Revisionsarvode	12 625	12 625
Förvaltningsarvode	173 478	167 960
Konsultarvode	0	124 218
	281 474	357 846

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	62 400	66 600
Sociala avgifter	17 696	19 652
	80 096	86 252

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	467 945	454 315
Om/tillbyggnad	252 231	37 527
Maskiner	14 413	0
	734 589	491 842

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 467 945 kronor, vilket motsvarar en 70-årig annuitetsplan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	301 948	122 577
	301 948	122 577

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 166 804	600 612
Finansiella kostnader	1 765	600
	1 168 569	601 212

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 711 110	101 711 110
Ombyggnader	750 537	750 537
Årets ombyggnader	5 481 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 943 247	102 461 647
Ingående avskrivningar enligt plan	-712 384	-220 542
Årets avskrivningar enligt plan	-720 176	-491 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432 560	-712 384
Utgående redovisat värde	106 510 687	101 749 263
Taxeringsvärden byggnader	32 166 000	32 166 000
Taxeringsvärden mark	37 800 000	37 800 000
	69 966 000	69 966 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp tvättutrustning	144 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	
Årets avskrivningar	-14 413	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 413	0
Utgående redovisat värde	129 712	0

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	5 084	3 740
	5 084	3 740

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalad försäkring	42 195	40 978
Förutbetalad kabel-tv	4 070	3 761
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	76 747	87 069
	123 012	131 808

Not 13 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	274 227	-597 643
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-807 643	597 643
Årets resultat					-2 881 164
Belopp vid årets utgång	77 387 100	599 855	4 210 000	-533 416	-2 881 164

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB 2,940% 2013-09-28	8 704 924	8 734 446
SEB 3,160% 2012-09-28	8 704 924	8 734 446
SEB 2,940% 2013-09-28	8 704 924	8 734 446
SEB 3,160% 2012-09-28	8 704 924	8 734 446
Avgår kortfristig del ./.	-80 000	-132 072
	34 739 696	34 805 712

Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Utgående moms	4 872	3 476
Handpenning lgh 16	150 075	0
	154 947	3 476

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader	18 126	0
Förskottsbetalda hyror/avg	277 838	268 216
Upplupna uppvärmningskostnader	105 550	0
Upplupna elavgifter	16 517	25 817
Upplupna renhållningsavgifter	27 948	13 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210	18 619
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	461 189	340 928

Kista 2012-05-05


Nina Aggebäck

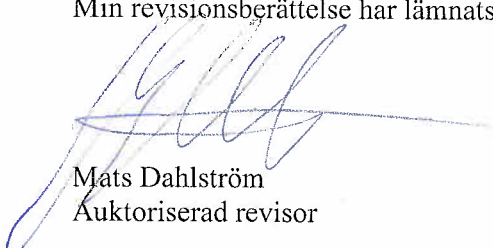

Lars Renholm


Erika Calderon Diaz


Tore Fagerström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5-2012


Mats Dahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense

Org nr 716421-6645

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Odense för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2012



Mats Dahlström
Aukt revisor