

Årsredovisning

för

Brf Odense

716421-6645

Räkenskapsåret

2012



Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en plan för underhållsbehov upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-12-15

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser 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.

Föreningen har avtal med Swedbanks fastighetsbyrå gällande mäklartjänster vid försäljning av hyresrätter.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 19 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. Fastighetsskötsel 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.825 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 641.485 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 646.105 kronor, som belastar den yttre reparationsfonden.

Nytt avtal tecknat med Tingvalla avseende trädgårdsarbeten, snöröjning mm.

Uppsägning av Stockholm Parkering. Nytt avtal med Europark.

Upprustning av lekplats enligt EU-regler efter besiktning.

Högtryckstvätt och ommålning av samtliga vindskydd.

Gutning av fundament för grindstolpar.

Asfaltering enligt "topping-metod" samt upprustning av utemiljön bla med nya blomlådor, uteplats mm.

Inköp av trädgårdsredskap samt grilltunnor för uthyrning till boende.

Byte av stuprör på samtliga förråd.

Reparation av föreningsförrådet.

Föreningen har amotererat två lån på totalt 1.000.000 kr.

Två lån à 8 148 974 kronor är ombundna på 3 år SB.

Övergång till rörligt elavtal, Fortum markets.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Renovering av föreningslokals kök.

Planerna att renovera garaget fortskrider.

Planerna att renovera resten av föreningslokalen fortskrider.

Planerna för en mer omfattande upprustning av lekplatserna fortskrider.

Årsavgifter.

Ingen höjning planeras.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 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	-1 349 842
årets förlust	-1 839 886
	-3 189 728
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	210 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-646 105
i ny räkning överföres	-2 753 623
	-3 189 728

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	4 243 680	4 090 775
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 287 591	-2 358 814
Driftskostnader	3	-2 855 393	-2 653 973
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-258 403	-281 475
Personalkostnader	5	-81 945	-80 096
Avskrivningar	6	-814 689	-734 589
Resultat före finansiella poster		-1 054 340	-2 018 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	241 625	301 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 027 171	-1 168 569
Resultat efter finansiella poster		-1 839 886	-2 884 793
Resultat före skatt		-1 839 886	-2 884 793
Statlig skatt		0	3 629
Årets resultat		-1 839 886	-2 881 164

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	106 999 832	106 510 687
Maskiner och inventarier	10	115 299	129 712
		107 115 131	106 640 399
Summa anläggningstillgångar		107 115 131	106 640 399
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 830	0
Kundfordringar		39 696	0
Övriga fordringar	11	0	5 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	135 663	123 012
		182 189	128 096
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 780 468	8 217 796
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		313 163	395 494
		8 093 631	8 613 290
Summa omsättningstillgångar		8 275 820	8 741 386
SUMMA TILLGÅNGAR		115 390 951	115 381 785

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 690 000	77 387 100
Upplåtelseavgifter		1 310 030	599 855
Yttre reparationsfond		2 145 262	4 210 000
		82 145 292	82 196 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Badrumsfond		810 000	840 000
Balanserat resultat		-1 349 842	-533 416
Årets resultat		-1 839 886	-2 881 164
		-2 379 728	-2 574 580
Summa eget kapital		79 765 564	79 622 375
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	33 300 196	34 739 696
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		367 600	80 000
Leverantörsskulder		1 315 192	283 939
Skatteskulder		20 742	39 639
Övriga skulder	15	41 963	154 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	579 694	461 189
Summa kortfristiga skulder		2 325 191	1 019 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 390 951	115 381 785
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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	857 952	914 103
Hysesintäkter p-platser	315 762	312 190
Årsavgifter bostäder	2 973 387	2 822 970
Kabel-TV / Internet	44 556	5 290
Parkeringsavgifter	21 119	9 407
Ersättningar och intäkter	17 384	9 533
Fakturerade kostnader	13 520	17 282
	4 243 680	4 090 775

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	641 486	84 076
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	646 105	2 274 738
	1 287 591	2 358 814

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	269 238	266 162
Fastighetsel	158 082	176 875
Uppvärmning	924 402	891 530
Vatten	211 623	186 035
Sophämtning	46 306	34 653
Container/grovsopor	51 913	61 134
Fastighetsförsäkring	86 151	83 173
Självrisk/reparation försäkringsskador	267 559	8 428
Tomträttsavgäld	277 400	277 516
Kabel-TV och internet	72 638	42 581
Arvode teknisk förvaltning	55 428	201 662
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	425 130	410 256
Övriga driftkostnader	9 522	13 968
	2 855 392	2 653 973

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och överlåtelse	50 278	68 742
Hysesförluster	0	26 629
Revisionsarvode	13 125	12 625
Förvaltningsarvode	190 062	173 478
Konsultarvode	4 938	0
	258 403	281 474

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvode	63 000	62 400
Sociala avgifter	18 945	17 696
	81 945	80 096

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	481 983	467 945
Om/tillbyggnad	318 293	252 231
Maskiner	14 413	14 413
	814 689	734 589

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 481 983 kronor, vilket motsvarar en 70-årig annuitetsplan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	241 625	301 948
	241 625	301 948

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 019 590	1 166 804
Finansiella kostnader	7 581	1 765
	1 027 171	1 168 569

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 711 110	101 711 110
Ombyggnader	6 232 137	750 537
Årets ombyggnader	1 289 421	5 481 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 232 668	107 943 247
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 432 560	-712 384
Årets avskrivningar enligt plan	-800 276	-720 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 232 836	-1 432 560
Utgående redovisat värde	106 999 832	106 510 687
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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 125	
Inköp tvättutrustning		144 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	144 125
Ingående avskrivningar	-14 413	
Årets avskrivningar	-14 413	-14 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 826	-14 413
Utgående redovisat värde	115 299	129 712

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	0	5 084
	0	5 084

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	43 957	42 195
Förutbetald kabel-tv	4 084	4 070
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	87 622	76 747
	135 663	123 012

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	4 210 000	-533 416	-2 881 164
Försäljning av lägenhet	1 302 900	710 175			
Årets ianspråktagande			-2 274 738	2 274 738	
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-3 091 164	2 881 164
Årets resultat					-1 839 886
Belopp vid årets utgång	78 690 000	1 310 030	2 145 262	-1 349 842	-1 839 886

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB 2,940% 2013-09-28	8 684 924	8 704 924
SEB 2,580% 2015-09-28	8 148 974	8 704 924
SEB 2,940% 2013-09-28	8 684 924	8 704 924
SEB 2,580% 2015-09-28	8 148 974	8 704 924
Avgår kortfristig del ./.	-367 600	-80 000
	33 300 196	34 739 696

Not 15 Övriga skulder

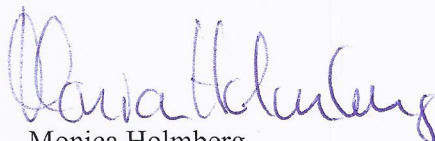
	2012-12-31	2011-12-31
Utgående moms	4 118	4 872
Källskatter	18 900	0
Avr lagstadgade sociala avg	18 945	0
Handpenning lgh 16	0	150 075
	41 963	154 947

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader	18 022	18 126
Förskottsbetalda hyror/avg	266 216	277 838
Upplupna uppvärmningskostnader	153 685	105 550
Upplupna elavgifter	17 090	16 517
Upplupna renhållningsavgifter	72 057	27 948
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 624	210
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	579 694	461 189

Kista 2013-


Gabriel Ortiz Johansson


Monica Holmberg


Erika Calderon Diaz

Marjan Tavassoli



Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Dahlström
Auktoriserad revisor