

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna:

Dragarbrunn GA:12 vår andel 15,8 % avseende utfartsväg från vår fastighet mot St Persgatan.

Dragarbrunn GA:13 vår andel 40 % avseende nedfartsramp mm från St Persgatan,

Dragarbrunn GA:14 vår andel 54 % avseende vatten o avloppsledning från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 vår andel 51 % samfälligheten äger och förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:9	1985	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Även medlemmarnas bostadsrättstillägg ingår i föreningsförsäkringen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

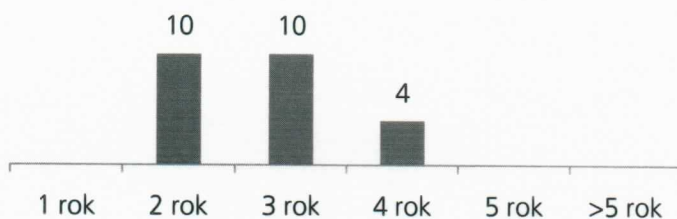
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 227 kvadratmeter, varav 2 227 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades per 2013-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av fläktaggregat samt energistyrssystem	2012
Modernisering av elcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare	2011
Golvbrunnsrenovering i sju st lägenheter.	2010 - 2012
Renovering av hiss	2010
Byte av låssystem	2010

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Ekonomisk Förvaltning	SBC sedan oktober 2010

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Blombergsson	Ledamot
Niclas Lövkvist	Ledamot
Hans Hansson	Ledamot
Bo Thyselius	Ledamot

Daniel Näsström	Suppleant
Irene Olsson	Suppleant
Jan-Erik Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Hansson, Bo Thyselius, Irene Olsson och Daniel Näsström

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Mats Johansson	Suppleant Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Clary Carlsson	Ordinarie Intern	
Erik Lewin	Suppleant Intern	

Valberedning

Maria Löqvist
Lars Gotborn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nya fläktar, med högre värmeåtervinningsgrad, installerades under sommaren. Under hösten har systemet trimmats och nya frånluftsdon har installerats i lägenheterna. Ventilationen har därefter injusterats. En väsentlig energivinst har därvid noterats, främst på elsidan, då den nya installationen synes dra ca 1500 kWh mindre per månad. Huruvida fläktarnas energiåtervinning har ökat har ännu ej kunnat utvärderas.

Ett modernt energistyrningssystem har installerats.

De besvärliga takläckagen in på övre balkongerna har återkommit så en fortsatt undersökning måste ske till sommaren.

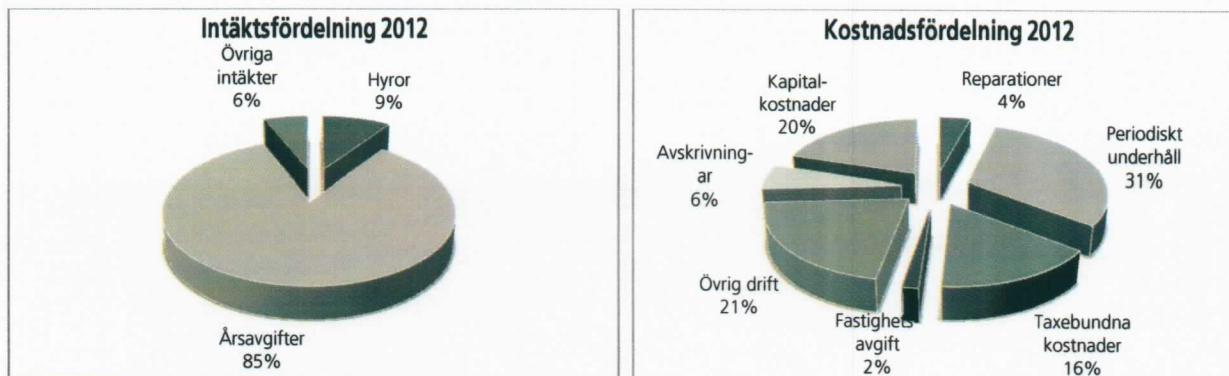
Föreningen har skaffat en egen domän på internet, www.oden-ygg.se samt en egen hemsida.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 227 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 153	4 194	4 235	4 276
Elkostnad/kvm totalyta	33	25	30	29
Värmekostnad/kvm totalyta	88	74	80	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	12	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	192	192	163	174

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-410 752
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 013 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
summa balanserat resultat	515 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

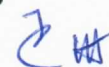
extra reservering till fond för yttre underhåll	-60 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	652 730
att i ny räkning överförs	1 108 554

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 589 636	1 585 872
Övriga rörelseintäkter		103 479	104 444
		1 693 115	1 690 316
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-275 710	-274 263
Reparationer		-88 023	-137 547
Periodiskt underhåll		-652 730	-30 000
Taxebundna kostnader		-334 501	-276 485
Övriga driftskostnader		-56 869	-53 188
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 760	-31 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 654	-86 239
Personalkostnader		-51 320	-45 665
Avskrivningar		-118 232	-177 364
		-1 675 799	-1 111 998
RÖRELSERESULTAT		17 317	578 319
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		549	1 067
Räntekostnader		-428 618	-427 310
		-428 069	-426 243
ÅRETS RESULTAT		-410 752	152 076



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 736 705	13 854 937
		13 736 705	13 854 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 736 705	13 854 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		18 303	18 919
Förutbetalda kostnader	Not 4	19 883	20 822
		38 186	39 741
KASSA OCH BANK	Not 5		
Kassa och bank		2 971	27 003
SBC klientmedel i SHB		276 825	618 505
		279 796	645 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		317 982	685 249
SUMMA TILLGÅNGAR		14 054 687	14 540 186

8 *HH*

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 097 371	1 007 371
		3 934 409	3 844 409
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		926 576	864 501
Årets resultat		-410 752	152 076
		515 824	1 016 576
SUMMA EGET KAPITAL		4 450 233	4 860 985
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	63 435	70 779
		63 435	70 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 122 127	9 249 005
		9 122 127	9 249 005
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	126 878	91 500
Leverantörsskulder		84 450	60 200
Skatteskulder		3 822	2 275
Övriga kortfristiga skulder		14 501	12 984
Upplupna kostnader	Not 10	77 043	59 701
Förutbetalda avgifter och hyror		112 199	132 757
		418 893	359 417
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 054 687	14 540 186
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	18 167 000	18 167 000
Varav i eget förvar		1 714 000	1 714 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,8 %	1,17 %

2012 omfördelades anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark enligt de uppgifter som finns i köpeavtalet av fastigheten. I samband med omföringen antogs en ny avskrivningsplan baserad på anskaffningsvärdet vilket tidigare baserades på amortering av fastighetslån. Den nya avskrivningsplanen antogs 2012-01-01.

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. I nuvarande stadgar görs ingen avsättning till fonden.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 429 812	1 429 812
Hysesintäkter	159 824	156 060
	1 589 636	1 585 872
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 890	54 500
Fastighetsskötsel enligt beställnin	1 195	0
Städning entreprenad	22 949	22 476
Mattvätt/Hyrmattor	3 000	1 140
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 213
Gemensamma utrymmen	0	618
Garage	179 797	172 675
Gård	1 604	1 393
Serviceavtal	3 058	0
Förbrukningsmateriel	8 217	7 444
Avhårdning	0	804
	275 710	274 263

[Handwritten signature]

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	550	595
Tvättstuga	5 455	0
Entré/trapphus	0	9 307
Lås	1 444	0
VVS	7 040	25 611
Värmeanläggning/undercentral	0	1 607
Ventilation	51 761	44 611
Elinstallationer	19 076	721
Hiss	0	2 072
Tak	2 558	5 553
Mark/gård/utemiljö	0	8 036
Garage/parkering	0	39 434
Skador/klotter/skadegörelse	139	0
	88 023	137 547
Periodiskt underhåll		
Stambyte	30 000	30 000
Ventilation	511 250	0
Elinstallationer	111 480	0
	652 730	30 000
Taxebundna kostnader		
El	73 573	54 942
Värme	194 941	164 069
Vatten	35 638	29 262
Sophämtning/renhållning	30 349	28 212
	334 501	276 485
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 765	18 732
Kabel-TV	35 104	34 456
	56 869	53 188
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 760	31 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	234	0
Revisionsarvode extern revisor	9 562	9 565
Föreningskostnader	400	20 424
Styrelseomkostnader	2 811	0
Fritids och Trivselkostnader	3 198	3 394
Förvaltningsarvode	39 743	38 067
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 292
Administration	5 526	6 567
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
Övriga driftskostnader	0	750
	65 654	86 239

Handwritten signature

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	45 400	39 750
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	943
Sociala kostnader	5 920	4 972
	51 320	45 665

Avskrivningar

Byggnad	118 232	177 364
	118 232	177 364

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 675 799** **1 111 998**

Not 3 **2012-12-31** **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	16 773 963	16 773 963
Utgående anskaffningsvärde	16 773 963	16 773 963

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 919 026	-2 741 662
Årets avskrivningar enligt plan	-118 232	-177 364
Utgående avskrivning enligt plan	-3 037 258	-2 919 026

Planenligt restvärde vid årets slut **13 736 705** **13 854 937**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 995 000 1 574 486

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	29 000 000	29 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 4 **2012-12-31** **2011-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	5 724	7 472
Kabel-TV	9 038	8 776
Vatten	3 333	2 791
Sopor	1 788	1 783
	19 883	20 822

Not 5 **2012-12-31** **2011-12-31**

CHECKKREDIT

Beviljad checkkredit	250 000	0
Nyttjad kredit	0	0
	250 000	250 000

JAA

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 837 038	0	0	2 837 038
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 097 371	87 000	3 000	1 007 371
Summa bundet eget kapital	3 934 409	87 000	3 000	3 844 409
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	926 576	-87 000	149 076	864 501
Årets resultat	-410 752	-410 752	-152 076	152 076
Summa fritt eget kapital	515 824	-497 752	-3 000	1 016 576
Summa eget kapital	4 450 233	-410 752	0	4 860 985

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 007 371	1 501 061
Reservering enligt stadgar	87 000	87 000
Reservering enligt stämmobeslut	33 000	80 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 000	-660 690
Vid årets slut	1 097 371	1 007 371

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	70 779	81 368
lanspråktagande	-7 344	-10 589
Vid årets slut	63 435	70 779

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	3,690 %	3 537 880	3 537 880	2013-01-30
Stadshypotek Uppsala	5,120 %	5 711 125	5 802 625	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 249 005	9 340 505	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 878	-91 500	
		9 122 127	9 249 005	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 614 615 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

El
Ränta
Värme
Snöröjning
Mattor Entré

2012-12-31

2011-12-31

8 034

3 123

34 434

34 812

26 250

21 766

5 325

0

3 000

0

77 043

59 701

UPPSALA den 21 / 3 2013



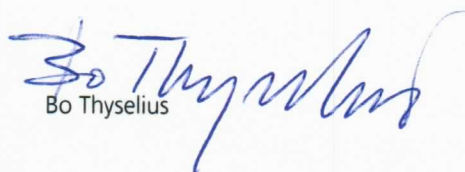
Gunnar Blombergsson



Hans Hansson



Niclas Lövkvist



Bo Thyselius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 - 2013



Johan Grahn
Extern revisor



Clary Carlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Org.nr 716401-3901

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 2012.

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 Brf Oden-Yggs finansiella ställning per 2012-12-31 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.

REVISORS Huset

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18/4 2013


Johan Grahn
Auktoriserad revisor


Clary Carlsson
Intern revisor