

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

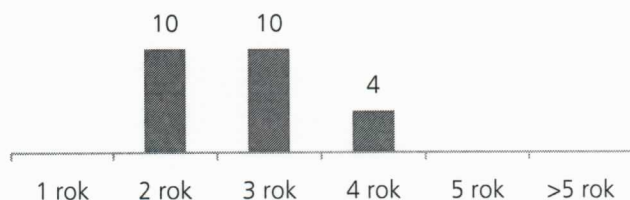
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 227 m², varav 2 227 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2013-12.

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
Planerat underhåll	År
Installation av fibernätverk	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Städning	Uppsala Städ AB
TV	Com Hem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 24 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

Styrelsen

Gunnar Blombergsson	Ledamot
Niclas Lövkvist	Ledamot
Hans Hansson	Ledamot
Bo Thyselius	Ledamot
Anna-Lena Wallinder	Suppleant
Daniel Näsström	Suppleant
Jan-Erik Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Erik Larsson, Gunnar Blombergsson och Niclas Lövkvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn
Mats Johansson
Erik Lewin
Julia Jakobs

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Revisorshuset i Uppsala AB
Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Maria Löqvist
Lars Gotborn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens trädgård utsattes för isbränna och alla vintergröna buskar dog. Styrelsen beslöt därför att, med hjälp av medlemmen Lars Gotborn, förnya trädgården då även i övrigt ett antal övriga buskar och växter behövde förnyas.

Grinden mot järnvägspromenad förstärktes ytterligare en gång, då tjälskjutningar gjorde det omöjligt att tidvis kunna öppna grinden.

Ett nytt tekniskt förvaltningsavtal fr.o.m. 2014 upphandlades under sommaren som innebar fortsatt förvaltning av Upplands Boservice.

Då årets utfall ekonomiskt pekade mot ett stort överskott beslöt styrelsen att december månads avgifter ej skulle betalas.

Avtal om installation av fiber tecknades med Uppsala Stadsnät i november 2013 och installationen påbörjades under året och fullföljs i januari 2014

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

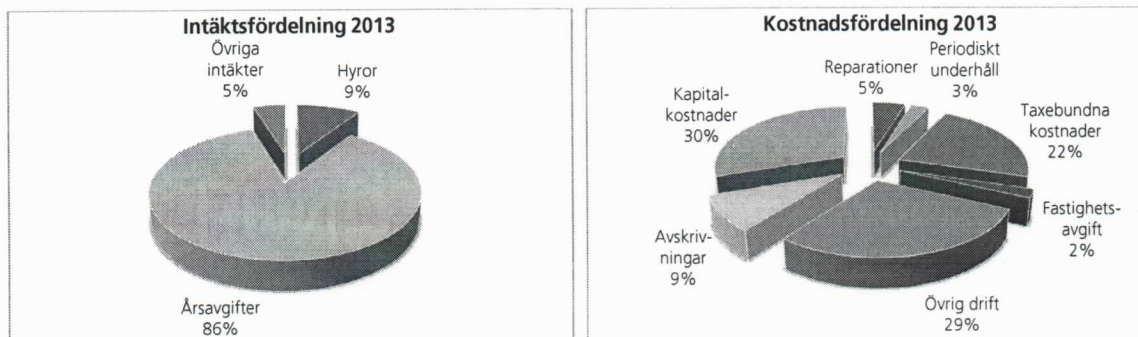
OVK, dvs obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i januari. Totalspolning av avloppsledningar genomfördes även under januari. Installationen av fiber till varje lägenhet fullföljdes även under januari.

Föreningens ekonomi

Byte av fläktar under 2012 har medfört avsevärt lägre energiförbrukning. Enbart elförbrukningen har sjunkit med ca 20 000 kWh per år motsvarande ca 30 000 kr. Vi kan inte annat än att dra den slutsatsen att fläktarna drar så mycket mindre. Fjärrvärmeförbrukningen har även den minskat, Normalförbrukningen har de senaste sju åren legat på ca 275 mWh medan 2013 låg på 213 mWh. En del av detta kan självklart förklaras med årets varma väder. Detta förutom de fn låga räntorna var det huvudsakliga skälet för sänkning av årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2014-01-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 227 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 100	4 153	4 194	4 235
Elkostnad/m ² totalyta	22	33	25	30
Värmekostnad/m ² totalyta	74	88	74	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	173	192	192	163

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	246 126
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 108 554
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 800
summa balanserat resultat	1 262 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-505 380
av fond för yttre underhåll ianspråkats	32 500
att i ny räkning överförs	790 000

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

J

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 451 626	1 589 636
Övriga rörelseintäkter		71 362	103 479
		1 522 988	1 693 115
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-199 067	-275 710
Reparationer		-60 153	-88 023
Periodiskt underhåll		-32 500	-652 730
Taxebundna kostnader		-283 998	-334 501
Övriga driftskostnader		-55 389	-56 869
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-29 040	-32 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 123	-65 654
Personalkostnader		-50 637	-51 320
Avskrivningar		-118 232	-118 232
		-892 139	-1 675 799
RÖRELSERESULTAT		630 849	17 317
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		376	549
Räntekostnader		-385 099	-428 618
		-384 723	-428 069
ÅRETS RESULTAT		246 126	-410 752

7

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 618 474	13 736 705
	13 618 474	13 736 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 618 474	13 736 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	1 859	0
Övriga fordringar	8 490	18 303
Förutbetalda kostnader Not 4	23 560	19 883
	33 909	38 186
KASSA OCH BANK Not 5		
Kassa och bank	16 671	2 971
SBC klientmedel i SHB	475 116	276 825
	491 787	279 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	525 696	317 982
SUMMA TILLGÅNGAR	14 144 170	14 054 687

7

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll	Not 7	596 441	1 097 371
		3 433 479	3 934 409
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 016 754	926 576
Årets resultat		246 126	-410 752
		1 262 880	515 824
SUMMA EGET KAPITAL		4 696 359	4 450 233
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	44 135	63 435
		44 135	63 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 004 090	9 122 127
		9 004 090	9 122 127
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	126 880	126 878
Leverantörsskulder		50 329	84 450
Skatteskulder		0	3 822
Övriga kortfristiga skulder		14 318	14 501
Upplupna kostnader	Not 10	95 645	77 043
Förutbetalda avgifter och hyror		112 415	112 199
		399 586	418 893
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 144 170	14 054 687
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	18 167 000	18 167 000
Varav i eget förvar		1 714 000	1 714 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 f.n.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,8 %	0,8 %

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

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 310 661	1 429 812
Hyresintäkter	140 965	159 824
	1 451 626	1 589 636

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	57 420	55 890
Fastighetsskötsel beställning	0	1 195
Fastighetsskötsel gård beställning	1 775	0
Städning entreprenad	22 241	22 949
Mattvätt/Hyrmattor	-281	3 000
Garage	114 979	179 797
Gård	2 700	1 604
Serviceavtal	0	3 058
Förbrukningsmateriel	233	8 217
	199 067	275 710

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	1 066	550
Tvättstuga	8 523	5 455
Lås	0	1 444
VVS	15 199	7 040
Värmeanläggning/undercentral	2 631	0
Ventilation	1 863	51 761
Elinstallationer	2 440	19 076
Tak	0	2 558
Mark/gård/utemiljö	28 431	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	139
	60 153	88 023

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Stambyte	0	30 000
Ventilation	0	511 250
Elinstallationer	0	111 480
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	32 500	0
	32 500	652 730
Taxebundna kostnader		
El	49 406	73 573
Värme	164 547	194 941
Vatten	38 376	35 638
Sophämtning/renhållning	27 503	30 349
Grovsopor	4 167	0
	283 998	334 501
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 234	21 765
Kabel-TV	36 155	35 104
	55 389	56 869
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 040	32 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	234
Revisionsarvode extern revisor	10 175	9 562
Föreningskostnader	1 210	400
Styrelseomkostnader	0	2 811
Fritids och Trivselkostnader	2 170	3 198
Förvaltningsarvode	39 920	39 743
Administration	5 468	5 526
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	63 123	65 654
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	43 315	45 400
Sociala kostnader	7 322	5 920
	50 637	51 320
Avskrivningar		
Byggnad	118 232	118 232
	118 232	118 232
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	892 139	1 675 799

Handwritten mark

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
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	-3 037 258	-2 919 026
Årets avskrivningar enligt plan	-118 232	-118 232
Utgående avskrivning enligt plan	-3 155 489	-3 037 258
Planenligt restvärde vid årets slut	13 618 474	13 736 705
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 995 000	1 995 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	9 800 000
	30 600 000	29 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	30 600 000	29 000 000
	30 600 000	29 000 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 922	5 724
Kabel-TV	9 236	9 038
Vatten	3 564	3 333
Sopor	1 788	1 788
Mattvätt/hyrmattor	1 050	0
	23 560	19 883
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad checkkredit	0	250 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

z

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 837 038	0	0	2 837 038
Fond för yttre underhåll	596 441	91 800	-592 730	1 097 371
Summa bundet eget kapital	3 433 479	91 800	-592 730	3 934 409
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 016 754	-91 800	181 978	926 576
Årets resultat	246 126	246 126	410 752	-410 752
Summa fritt eget kapital	1 262 880	154 326	592 730	515 824
Summa eget kapital	4 696 359	246 126	0	4 450 233

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 097 371	1 007 371
Reservering enligt stadgar	91 800	87 000
Reservering enligt stämmobeslut	60 000	33 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-652 730	-30 000
Vid årets slut	596 441	1 097 371

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	63 435	70 779
lanspråktagande	-19 300	-7 344
Vid årets slut	44 135	63 435

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	2,570 %	3 511 345	3 537 880	2015-01-30
Stadshypotek Uppsala	5,120 %	5 619 625	5 711 125	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 130 970	9 249 005	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 880	-126 878	
		9 004 090	9 122 127	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 496 570 kr.

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	10 597	8 034
Värme	20 025	26 250
Ränta	31 497	34 434
Snöröjning	0	5 325
Mattor Entré	0	3 000
Tele/TV/Kabel-TV/	32 500	0
Förvaltningskostnader övriga	1 026	0
	95 646	77 043

UPPSALA den 12/2 2014


Gunnar Blombergsson


Hans Hansson


Niclas Lökvist


Bo Thyselius

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3 14 - 2014


Johan Grahn
Auktoriserad revisor


Erik Lewin
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 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Oden-Yggs finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 2013.

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.

Revisornas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3/4-2014



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Erik Lewin
Intern revisor