

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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, garage och carport tillsammans med Brf Gandalf.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:9	1985	Uppsala

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

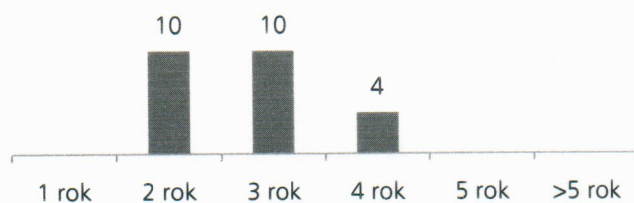
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2227 kvadratmeter, allt utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2011-12-31.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Modernisering av elcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare	2011
Renovering av hiss	2010
Byte av låssystem	2010
Golvbrunnsrenovering i sex st lägenheter.	2010 - 2011
Planerad åtgärd	År
Renovering/utbyte av energistyrningsystem	2012
Renovering/utbyte av fläktsystem	2012

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:

Hans Hansson	Ordförande
Bo Thyselius	Vice Ordförande
Gunnar Blombergsson	Sekreterare
Inga-Lena Lööv	Ledamot

Irene Olsson	Suppleant
Jan-Erik Larsson	Suppleant

t.o.m. juni 2011

Handwritten marks: a blue checkmark and some scribbles.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Erik Larsson och Gunnar Blombergsson

Styrelsen har under året avhållit 12 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

Elisabeth Nilsson-Blombergsson	Sammanställande
Margareta Thyselius	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2011-04-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Våren inleddes med OVK besiktning, ventilationskanalerna rengjordes. Nya stadgar antogs vid en extra årsstämma som hölls i april och vid den ordinarie stämman i maj. Stadgarna registrerades vid Bolagsverket den 28 juni. Vid den ordinarie stämman så firades även föreningen 25 års jubileum med gemensam fest. Carporten renoverades till viss del samt målades. Vi fick ånyo ett oförklarligt avloppsstopp som översvämmade källaren. Vid filmning av avloppet hittades inga fel. En ventilationsfläktmotor brann i augusti med följd att vi saknade ventilation under cirka en månad. I december installeras nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. Problemet med läckage från altanerna på plan 6 har lösts genom att plåtskarvar rengjorts och mjukfogats. Om problemen återkommer får andra åtgärder övervägas. Ett pantbrev (som ej var pantsatt) om 1,682 mkr har varit försvunnen i många år, återfanns hos en tidigare förvaltare. Pantbrevet har förvandlats till ett sk datapantbrev och ligger nu i det sk ägararkivet hos Lantmäteriet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upphandling av nya fläktar samt energistyrning påbörjas.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Handwritten marks in blue ink, possibly initials or a signature.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2227 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 194	4 235	4 276	4 324
Elkostnad/kvm totalyta	25	30	29	40
Värmekostnad/kvm totalyta	74	80	70	65
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	14	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	192	163	174	248

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående räntetäckter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 076
balanserad vinst före reservering till yttre fond	951 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
summa balanserat resultat	1 016 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

-33 000
30 000
1 013 577
1 016 577

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

WZ

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 585 872	1 591 282
Övriga rörelseintäkter		104 444	81 308
		1 690 316	1 672 590
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-274 263	-216 504
Reparationer		-137 547	-106 834
Periodiskt underhåll		-30 000	-660 690
Taxebundna kostnader		-276 485	-303 839
Övriga driftskostnader		-53 188	-49 079
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 248	-30 648
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 239	-52 702
Personalkostnader		-45 665	-53 925
Avskrivningar		-177 364	-177 364
		-1 111 998	-1 651 585
RÖRELSERESULTAT		578 319	21 005
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 067	363
Räntekostnader		-427 310	-363 784
		-426 243	-363 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 076	-342 416
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	-3
		0	-3
ÅRETS RESULTAT		152 076	-342 419

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	13 854 937	14 032 301
	13 854 937	14 032 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 854 937	14 032 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	18 919	22 141
Förutbetalda kostnader	20 822	19 481
	39 741	41 622
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	27 003	175 708
SBC klientmedel i SHB	618 505	265 541
	645 508	441 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	685 249	482 871
SUMMA TILLGÅNGAR	14 540 186	14 515 172

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 007 371	1 501 061
		3 844 409	4 338 099
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		864 501	713 230
Årets resultat		152 076	-342 419
		1 016 576	370 811
SUMMA EGET KAPITAL		4 860 985	4 708 910
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 7	70 779	81 368
		70 779	81 368
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 249 005	9 340 505
		9 249 005	9 340 505
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	91 500	91 500
Leverantörsskulder		60 200	72 645
Skatteskulder		2 275	2 928
Övriga kortfristiga skulder		12 984	15 845
Upplupna kostnader	Not 9	59 701	79 501
Förutbetalda avgifter och hyror		132 757	121 970
		359 417	384 389
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 540 186	14 515 172
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	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).

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,17%	1,17%
Inventarier	20%	20%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 429 812	1 429 812
Hysesintäkter	156 060	161 470
	1 585 872	1 591 282

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	54 500	52 681
Städning entreprenad	22 476	20 573
Städning enligt beställning	0	2 063
Mattvätt/Hyrmattor	1 140	1 988
OVK Obl. Ventilationskontroll	13 213	0
Gemensamma utrymmen	618	0
Garage	172 675	129 251
Gård	1 393	0
Serviceavtal	0	9 050
Förbrukningsmateriel	7 444	898
Avhärddning	804	0
	274 263	216 504

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	39 750	43 850
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	943	830
Sociala kostnader	4 972	9 245
	45 665	53 925

Avskrivningar

Byggnad	177 364	177 364
	177 364	177 364

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 111 998 **1 651 585**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

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	-2 741 662	-2 564 298
Årets avskrivningar enligt plan	-177 364	-177 364
Utgående avskrivning enligt plan	-2 919 026	-2 741 662

Planenligt restvärde vid årets slut

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

2011-12-31 **2010-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	7 472	6 308
Kabel-TV	8 776	8 533
Vatten	2 791	2 556
Sopor	1 783	2 084
	20 822	19 481

Handwritten signature

**Not 5
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 enligt not nedan	1 007 371	-573 690	80 000	1 501 061
Summa bundet eget kapital	3 844 409	87 000	80 000	4 338 099
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	864 501	573 690	-422 419	713 230
Årets resultat	152 076	152 076	342 419	-342 419
Summa fritt eget kapital	1 016 576	725 766	-80 000	370 811
Summa eget kapital	4 860 985	152 076	0	4 708 910

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 501 061	1 281 061
Reservering enligt stadgar	87 000	90 000
Reservering enligt stämmobeslut	80 000	155 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-660 690	-25 000
Vid årets slut	1 007 371	1 501 061

Not 7

Medlemmarnas reparationsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	81 368	89 569
lanspråktagande	-10 589	-8 201
Vid årets slut	70 779	81 368

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	3,690 %	3 537 880	3 537 880	2013-01-30
Stadshypotek Uppsala	5,120 %	5 802 625	5 894 125	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 340 505	9 432 005	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-91 500	-91 500	
		9 249 005	9 340 505	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 883 005 Kr.

Handwritten marks in blue ink, possibly initials or a signature.

**Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

El
Ränta
Värme
Garage

2011-12-31

2010-12-31

3 123

10 383

34 812

38 500

21 766

27 976

0

2 642

59 701

79 501

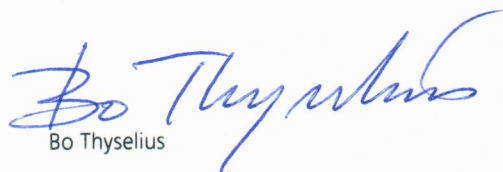
UPPSALA den 28/3 2012



Gunnar Blombergsson



Hans Hansson




Bo Thyselius



Jan-Erik Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2012



Johan Grahn
Extern revisor



Clary Carlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Org.nr 716401-3901

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011-12-31 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 2011.

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

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.

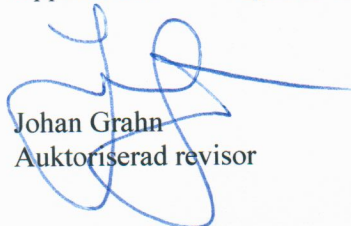
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 16 april 2012


Johan Grahn
Auktoriserad revisor


Clary Carlsson
Intern revisor