

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningen är sedan 2008 medlem i SBC EK FÖR som är en sammanslutning för bostadsrättsföreningar.

Föreningens ena lån på ca 3,5 mkr omsattes i jan 2009. Styrelsen beslöt därvid att avtala om rörlig ränta och tv utan amortering. Den rörliga räntan på detta lån har i genomsnitt under året uppgått till ca 1,5 % (tidigare nivå 5,6 %) och medfört en avsevärd kostnadsbesparing. Amorteringsfrihet avtalades då en ökad likviditet behövdes för att finansiera främst hissrenoveringen. Bl a tack vare den sänkta räntan så har året givit ett överskott.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 233 449 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 933 230 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 25 000 kr.

Årsavgifterna har utgått oförändrade under verksamhetsåret. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	642	613	584	584	584
Låneskuld kr/kvm	4 276	4 324	4 587	4 667	4 746
Likvida medel	745	472	730	896	884
Soliditet	33,7%	32,4%	30,9%	31,2%	30,7%
Årets resultat	233	77	-151	26	80
Eget kapital	5 051	4 818	4 741	4 893	4 866
varav underhållsfond	1 281	536	709	664	619
Utfört underhåll	25	0	218	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Dragarbrunn 21:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 22 400 000 kr varav byggnadsvärdet är 16 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1986.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	10
med sammanlagd yta av 2 227 kvm	4 rok	10
	5 rok	4
Summa bostadslägenheter		24
Garage		15
P-plats		10

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 25 000 kr.

Energibesiktning som slutfördes under 2009 gav ett godkänt resultat. Ett antal åtgärder kommer att behandlas av styrelsen under de kommande åren.

Hissproblemen i slutet av 2008 samt i början av 2009 ledde till upphandling av ombyggnad av hissen. Denna kommer att genomföras juni /juli 2010. Konsultkostnader för detta har belastat reparationsfonden.

Rörelsevakter för belysning har installerats i källarförråden.

Avloppsstopp med påföljande rensning och filmning i lägenhet 161. Två stopp i avlopp augusti - september på avloppshuvudledning utanför byggnaden – översvämning i källarplan med följande obehagliga lukter under längre tid. Sanering tog ett par månader och kostade föreningen drygt 50 tkr.

Installation av sk fuktvakt i varje lägenhet samt efterbesiktning och justering av upphängning och kvalitet på avloppsslangar till diskmaskiner skedde under hösten.

Varje lägenhet har försetts med brandvarnare med 10 års batteri samt en sk brandfilt. Dessutom har på varje våningsplan brandsläckare monterats.

Nya elplintar har monterats i carport och på utomhusplatser.

Den norra entréns gångplattor lades om av medlemmar vid föreningens trädgårdsdag.

Föreningen har tecknat nytt försäkringsavtal via SBC med Moderna Försäkringar fr o m 1 jan 2010. Försäkringen omfattar nu även medlemmarnas sk bostadsrättstillägg. Trots det till en ca 15% lägre premie.

Föreningen underhållsplan har under året återigen reviderats genom att ett antal moment ytterligare kostnadskontrollerats. Detta ledde bl a till att avsättning till föreningens underhållsfond föreslogs utöver lagstadgad och beslöts sedan vid 2009 års stämma. Avsättning gjordes med 745 tkr vilket är 700 tkr utöver lagkrav. En avsättning utöver de lagstadgade kommer att årligen behövas p g a kostnadsutvecklingen.

Under året gjordes inget planerat underhåll. Men planering och upphandling för ovan nämnda hissrenovering genomfördes. Kostnaden belastar föreningens underhållsfond. Renoveringen kommer att genomföras under juni/juli 2010. Anbudssumman uppgår till ca 530 tkr inkl moms.

Föreningens värmestyrenhet har varit trasig under en längre tid. Styrningen har fungerat med en lånad styrenhet. Planering för utbyte och modernisering av värmestyningen har påbörjats och budgeterats för 2010.

Föreningens nyckelsystem är ålderdomligt och många nycklar är på drift. Planering för utbyte under 2010 har påbörjats och budgeteras för 2010.

Besiktning av lägenheternas våtutrymmen och kök i dec 2008 följdes upp med efterkontroll och protokoll per lägenhet. Det interna regelverket för våtutrymmen etc har setts över. Besiktning av byggnaden i övrigt genomfördes den 4 oktober.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 281 061 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden enligt plan är 45 000 kr.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 32.
Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Hans Hansson	ordförande	vald 2009
Bo Thyselius	vice ordförande	vald 2009
Gunnar Blombergsson	sekreterare	vald 2008
Inga-Lena Lööv	ledamot	vald 2008

th *JK*

Ersättare är:

Jan-Erik Larsson
Iréne Olsson
Per Boqvist

vald 2008
vald 2008
vald 2009

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Gunnar Blombergsson och Inga-Lena Lööv samt suppleanten Jan-Erik Larsson .

Revisorer

Revisorer är Lars Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB och Lars Hedin med Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB som suppleant.

Valberedning

I valberedningen ingår Elisabeth Nilsson-Blombergsson och Margareta Thyselius med Elisabeth Nilsson-Blombergsson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma ägde rum den 11 maj 2009 med 25 närvarande. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden. Ett protokoll har upprättats mellan föreningen och Brf Gandalf vad gäller kostnadsfördelningen på det samägda garaget och för pplatserna.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats.
För städning har Städab anlåtats.
Hissarna servas av Kone Hiss AB.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

MA
↓

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2009-12-31	699 781
Årets resultat	233 449
Att disponera	<u>933 230</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt lag	45 000
Till föreningens underhållsfond avsätts utöver lag	155 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-25 000
Balanserat resultat	<u>758 230</u>
	933 230

Handwritten signature and arrow pointing to the total amount 933 230.

RESULTATRÄKNING		2009-01-01	2008-01-01
	Not	- 2009-12-31	- 2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 689 635	1 580 559
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 838 486	- 765 928
Underhåll	3	- 25 000	- 0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 30 528	- 28 800
Avskrivningar	5	- 177 364	- 177 364
Bruttoresultat		618 257	608 467
Rörelseresultat		618 257	608 467
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 524	19 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 387 332	- 551 561
Resultat efter finansiella poster		233 449	76 785
Årets resultat		233 449	76 785

Handwritten initials and a checkmark.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	12 635 179	12 812 543
Mark	5	<u>1 574 486</u>	<u>1 574 486</u>
		14 209 665	14 387 029
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		14 209 665	14 387 029
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Klientmedel hos Upplands Boservice AB		151 190	139 342
Avräkning skatter och avgifter		738	736
Övriga kortfristiga fordringar		<u>54 486</u>	<u>3 492</u>
		206 414	143 570
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6	0	176 245
<i>Kassa och bank</i>	7	592 780	155 632
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		799 194	475 447
Summa tillgångar		15 008 859	14 862 477

AA ↓

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		<u>1 281 061</u>	<u>536 061</u>
		4 118 099	3 373 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		699 781	1 367 996
Årets resultat		<u>233 449</u>	<u>76 785</u>
		933 230	1 444 781
<i>Summa eget kapital</i>	8	5 051 329	4 817 880
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>9 432 005</u>	<u>9 476 681</u>
		9 432 005	9 476 681
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	91 500	153 932
Leverantörsskulder		154 379	130 430
Skatteskulder		1 181	849
Fond för inre underhåll		89 569	95 569
Övriga skulder	10	18 129	10 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>170 768</u>	<u>176 350</u>
		525 526	567 916
Summa skulder och eget kapital		15 008 859	14 862 476

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	18 167 000	18 167 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan med 177 364 kr per år.

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 436 179 kr, en minskning med 2 524 kr jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
till styrelsen	41 250	28 950
till föreningsvald revisor	10 450	10 000
sociala kostnader	9 252	7 064
summa	60 952	46 014

Not 1 Nettoomsättning

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Årsavgifter bostäder	1 429 812	1 364 832
Hysesintäkter garage	106 630	87 375
Hysesintäkter p-platser	54 500	46 860
Överlåtelseavgift	500	0
Övriga intäkter	98 193	81 492
	1 689 635	1 580 559

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	53 014	51 518
Serviceavtal	12 657	12 104
Entreprenadstäd	22 992	22 361
Besiktningkostnader	20 013	41 214
Reparationer	113 335	79 676
Elavgifter	64 607	90 844
Uppvärmning	156 720	145 424
Vatten och avlopp	31 063	26 627
Sophämtning	31 505	27 479
Fastighetsförsäkringar	18 188	17 999
Kabel-TV, bredband m.m.	32 444	30 640
Styrelsearvode	41 250	28 950
Revisionsarvode	10 450	10 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	34 948	34 409
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 252	7 064
Driftkostnader garage tills med Brf Gandalf	162 550	134 243
Övriga driftkostnader	23 498	5 376
	<u>838 486</u>	<u>765 928</u>

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll hissar	25 000	0
	<u>25 000</u>	<u>0</u>

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 263	3 067
Ränteintäkter från placeringar	186	16 702
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	75	110
	<u>2 524</u>	<u>19 879</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 199 477	15 199 477
Ingående avskrivningar på byggnader	-2 386 934	-2 209 570
Årets avskrivningar, byggnader	-177 364	-177 364
Bokförda värden byggnader	12 635 179	12 812 543
Mark	1 574 486	1 574 486
Utgående planenligt restvärde fastigheter	14 209 665	14 387 029
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	16 000 000	16 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	6 400 000	6 400 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	99 363	99 363
Ingående avskrivningar på inventarier	-99 363	-99 363
Restvärde inventarier	0	0

Not 6 Kortfristiga placeringar	Belopp	
Ing saldo obligation Riksgäldspar	0	559 542
Insättning/uttag	0	-400 000
Ränta	0	16 702
	0	176 244

Not 7 Kassa och bank	2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken	192 038	155 632
Handelsbanken	400 742	

0 ~~11~~ ~~11~~

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	2 837 038			2 837 038
Underhållsfond	536 061	745 000		1 281 061
Balanserat resultat	1 367 996	-668 215		699 781
Redovisat resultat	76 785	-76 785	233 449	233 449
	<u>4 817 880</u>			<u>5 051 329</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	5,12%	2017-10-30	5 985 625
Stadshypotek	1,33%	Rörligt	3 537 880
Summa			<u>9 523 505</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			91 500
Summa			<u>9 432 005</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			9 066 005

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	12 870	6 825
Avräkning sociala avgifter	5 259	3 961
	<u>18 129</u>	<u>10 786</u>

**Not 11 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**


	2009-12-31	2008-12-31
Arvode BoRevision AB	10 200	10 000
Elavgifter	350	331
Förutbetalda hyror och avgifter	126 706	106 070
Upplupna räntekostnader	33 512	59 949
	<u>170 768</u>	<u>176 350</u>

Uppsala 2010-03-22

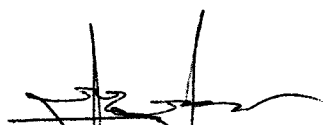

Hans Hansson



Bo Thyselius


Gunnar Blombergsson


Inga-Lena Lööv

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-04-21


Lars Jonasson
Godkänd revisor


Lars Hedin
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Oden - Ygg**
Org. nr. 716401 - 3901

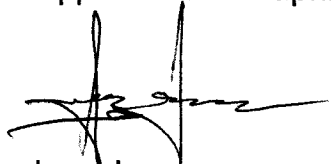
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oden - Ygg, för räkenskapsår 2009.01.01 – 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 april 2010



Lars Jonasson
BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor



Lars Hedin
Lekmannarevisor