

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 2004-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dragarbrunn Gla 16. Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, carport samt garage, garageuppfart samt gemensam infart..

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:9	1985	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBCs medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

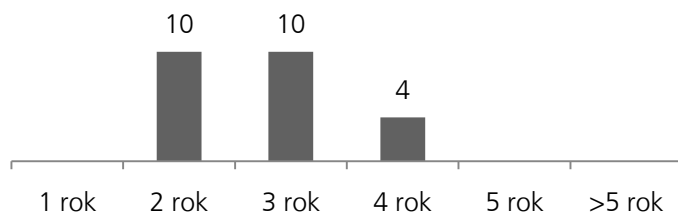
Fastighetens värdeår är 1986.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2010-12-06.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Golvbrunnsrenovering i fyra st lägenheter.	2010 - 2010	
Bytt låssystem	2010 - 2010	
Renovering av hiss	2010 - 2010	Totalrenovering
Planerad åtgärd	År	
Takrenovering	2011	
Byte av värmestyrning	2011	
Byte av lägenhetscentraler	2011	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Ekonomisk Förvaltning	SBC sedan oktober 2010

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Hansson	Ordförande	
Gunnar Blombergsson	Sekreterare	
Bo Thyselius	Ledamot	vice ordf
Inga-Lena Lööv	Ledamot	
Per Boqvist	Suppleant	
Irene Ohlsson	Suppleant	
Jan-Erik Larsson	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Thyselius, Hans Hansson, Irene Ohlsson och Per Boqvist

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lars Jonasson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
Erik Lewin	Ordinarie Intern	
Ylva Cohn	Suppleant Intern	

### Valberedning

Elisabeth Nilsson-Blombergsson	Sammanställande
Margareta Thyselius	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-06.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen hade ett stort läckage på en värmestam i januari som ledde till vattenskada i lägenhet 1001. Det automatiska avluftningssystemet i värmestammarna låste sig samtidigt i en stam och medförde att det blev kallt under ett antal dagar samtidigt som kylan slog till.

Hissrenovering och modernisering genomfördes under juni - juli.

Samtliga låscylindrar byttes ut under november månad och ett enhetligt låssystem byggdes upp.

Vintern blev kall både i början och slutet av året med ökade värmekostnader som följd.

Styrelsen har under året planerat för en modernisering av stadgarna.

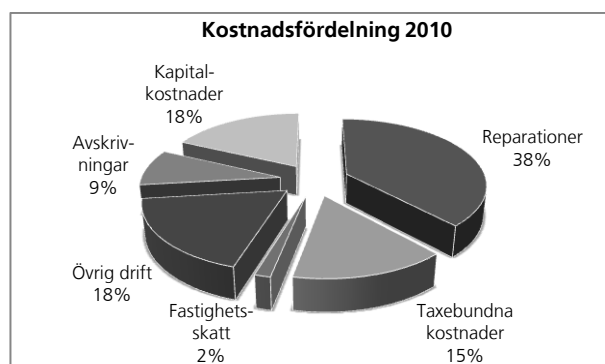
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen planerar 25 års jubileum under 2011.

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	642 kr
Övriga intäkter	37 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	345 kr
Taxebundna kostnader	136 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	167 kr
Avskrivningar	80 kr
Kapitalkostnader	163 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2227 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	584
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 235	4 276	4 324	4 587
Elkostnad/kvm totalyta	30	29	40	34
Värmekostnad/kvm totalyta	80	70	65	60
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	12	12

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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 ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-342 419
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	758 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>370 811</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-80 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	660 690
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>951 501</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 591 282	1 590 942
Övriga rörelseintäkter		81 308	98 692
		<b>1 672 590</b>	<b>1 689 634</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-216 504	-271 226
Reparationer		-106 834	-138 335
Periodiskt underhåll		-660 690	0
Taxebundna kostnader		-303 839	-283 895
Övriga driftskostnader		-49 079	-50 632
Fastighetsskatt		-30 648	-30 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-52 702	-68 896
Personalkostnader		-53 925	-50 502
Avskrivningar		-177 364	-177 364
		<b>-1 651 585</b>	<b>-1 071 378</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>21 005</b>	<b>618 256</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		363	2 524
Räntekostnader		-363 784	-387 332
		<b>-363 421</b>	<b>-384 808</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-342 416</b>	<b>233 448</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		-3	0
		<b>-3</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-342 419</b>	<b>233 448</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	14 032 301	14 209 665
	<b>14 032 301</b>	<b>14 209 665</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 032 301</b>	<b>14 209 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	22 141	55 224
Förutbetalda kostnader Not 4	19 481	0
	<b>41 622</b>	<b>55 224</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och Bank	175 708	592 780
SBC klientmedel i SHB	265 541	151 190
	<b>441 249</b>	<b>743 970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>482 871</b>	<b>799 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 515 172</b>	<b>15 008 859</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 501 061	1 281 061
		<b>4 338 099</b>	<b>4 118 099</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		713 230	699 781
Årets resultat		-342 419	233 448
		<b>370 811</b>	<b>933 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 708 910</b>	<b>5 051 328</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 7	81 368	89 569
		<b>81 368</b>	<b>89 569</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 340 505	9 432 005
		<b>9 340 505</b>	<b>9 432 005</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	91 500	91 500
Leverantörsskulder		72 645	154 379
Skatteskulder		2 928	1 181
Övriga kortfristiga skulder		15 845	18 129
Upplupna kostnader	Not 9	79 501	44 062
Förutbetalda avgifter och hyror		121 970	126 706
		<b>384 389</b>	<b>435 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 515 172</b>	<b>15 008 859</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	18 167 000	18 167 000
Varav i eget förvar		1 714 000	
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 tillämpas.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	Rak avskrivning	Rak avskrivning
Inventarier	20%	20%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

<b>Not 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 429 812	1 429 812
Hysesintäkter	161 470	161 130
	<b>1 591 282</b>	<b>1 590 942</b>

<b>Not 2</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	52 681	53 014
Städning entreprenad	20 573	21 168
Städning enligt beställning	2 063	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 988	1 824
Hissbesiktning	0	7 638
Garage	129 251	162 550
Serviceavtal	9 050	25 032
Förbrukningsmateriel	898	0
	<b>216 504</b>	<b>271 226</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	0
Gemensamma utrymmen	3 192	34 835
Tvättstuga	6 983	2 190
Lås	716	239
VVS	7 698	0
Värmeanläggning/undercentral	13 982	66 224
Ventilation	2 435	3 397
Hiss	0	0
Tak	1 843	0
Mark/gård/utemiljö	1 100	6 450
Vattenskada	68 885	0
	<b>106 834</b>	<b>113 335</b>



**Periodiskt underhåll**

Lås	63 652	0
Stambyte	60 000	0
Hiss	537 038	25 000
	<b>660 690</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	67 690	64 607
Värme	179 216	156 720
Vatten	27 789	31 063
Sophämtning/renhållning	29 144	31 505
	<b>303 839</b>	<b>283 895</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	16 362	18 188
Kabel-TV	32 717	16 222
Bredband	0	16 222
	<b>49 079</b>	<b>50 632</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**30 648                      30 528**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	130	300
Revisionsarvode extern revisor	10 250	10 450
Styrelseomkostnader	2 999	2 450
Fritids och Trivselkostnader	1 691	1 870
Förvaltningsarvode	26 232	34 948
Förvaltningsarvoden övriga	1 188	1 000
Administration	3 959	500
Korttidsinventarier	2 073	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 180	4 000
Övriga driftskostnader	0	13 378
	<b>52 702</b>	<b>68 896</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	43 850	41 250
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	830	0
Sociala kostnader	9 245	9 252
	<b>53 925</b>	<b>50 502</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	177 364	177 364
	<b>177 364</b>	<b>177 364</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 651 585                      1 071 378**

<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 773 963	16 773 963
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 773 963</b>	<b>16 773 963</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 564 298	-2 386 934
Årets avskrivningar enligt plan	-177 364	-177 364
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 741 662</b>	<b>-2 564 298</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 032 301</b>	<b>14 209 665</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 574 486	1 574 486
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	6 400 000
	<b>29 000 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	29 000 000	22 400 000
	<b>29 000 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	6 308	0
Kabel-TV	8 533	0
Vatten	2 556	0
Sopor	2 084	0
	<b>19 481</b>	<b>0</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 837 038	0	0	2 837 038
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 501 061	45 000	175 000	1 281 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 338 099</b>	<b>45 000</b>	<b>175 000</b>	<b>4 118 099</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	713 230	-45 000	58 449	699 781
Årets resultat	-342 419	-342 419	-233 448	233 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>370 811</b>	<b>-387 419</b>	<b>-174 999</b>	<b>933 229</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 708 910</b>	<b>-342 419</b>	<b>1</b>	<b>5 051 328</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	1 281 061	536 061
Reservering enligt stadgar	90 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	155 000	745 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 501 061</b>	<b>1 281 061</b>

**Not 7**

**Medlemmarnas reparationsfond**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Vid årets början	89 569	0
lanspråktagande	-8 201	89 569
<b>Vid årets slut</b>	<b>81 368</b>	<b>89 569</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek Uppsala	2,46 %	3 537 880	3 537 880	Rörligt 2017-10-30
Stadshypotek Uppsala	5,12 %	5 894 125	5 985 625	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 432 005</b>	<b>9 523 505</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-91 500</b>	<b>-91 500</b>	
		<b>9 340 505</b>	<b>9 432 005</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 974 505 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	10 383	350
Ränta	38 500	33 512
Värme	27 976	0
Garage	2 642	0
Borevision AB	0	10 200
	<hr/> <b>79 501</b>	<hr/> <b>44 062</b>

UPPSALA den / 2011

Hans Hansson  
Ordförande

Gunnar Blombergsson  
Sekreterare

Inga-Lena Lööv  
Ledamot

Bo Thyselius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Lars Jonasson  
Extern revisor

Ylva Cohn  
Intern revisor