



Årsredovisning 2019



Brf Oden Nr 2

Org nr 716420-2124

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oden Nr 2, med säte i Märsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2006.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av dels flerfamiljshus och dels av parhus/radhus med totalt 141 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
1 st	1 ½ rum och kök
20st	1 ½ rum och kokvrå
20st	2 rum och kök
24st	3 rum och kök
47st	4 rum och kök
27st	5 rum och kök

Den totala boytan är 12 291 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Sätuna 3:123, 3:136 och 3:254. Dessa omfattar samfällda VA-ledningar, garage, soprum, tvättstugor samt centralantennanläggningar för kabel-TV. För anläggningarna upplåts utrymme inom Sätuna 3:136. Föreningen är förvaltare för dessa samfälligheter och debiterar verkliga kostnaderna, årligen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2019 till 1 377 kr per lägenhet i hyreshus och 8 049 kr per lägenhet i småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 145 418 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 918 000 kr och markvärdet 51 500 000 kr. Värdeår är 1989.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidare avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Service Sigtuna. Trappstädning med Moo's Städ.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2019 var 782 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 910 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Linda Skölderud	Ordförande
Tony Blomstrand	Vice ordförande
Bengt Nilsson	Kassör
Mikael Johansson	Ledamot
Eva Bergkvist	Ledamot
Elina Koponen	Ledamot
Frida Persson Örkegård	Ledamot
Carolina Olsson	Suppleant
Hans Sommar	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft X protokollförda sammanträden. Arvode som har utbetalats till styrelsen uppgår till 44 437 kr. Arbete som styrelsen har utfört uppgår till 216 451kr.

Föreningsvalda revisorer

Björn Svensson
Kjell Rurling

Valberedning

Madelaine Jörgensson
Aura Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Text styrelsen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (207) medlemmar. Under året har 15 (20) st lägenheter överlåtits till ett snittpris om 24 320 kr (19 015) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 013	9 613	9 613	9 985
Resultat efter finansiella poster	1 897	-214	-1 713	1 779
Soliditet (%)	23	21	21	22
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	2 785	1 099	-828	2 664
Fastighetslån/kvm (kr)	8 018	8 099	8 140	8 160
Årsavgifter/kvm (kr)	781	749	749	781

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 004 000	485 362	4 078 226	7 103 535	-214 112	27 457 011
Disposition av föregående års resultat:			-297 929	83 817	214 112	0
Årets resultat					1 897 129	1 897 129
Belopp vid årets utgång	16 004 000	485 362	3 780 297	7 187 352	1 897 129	29 354 140

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 187 352
årets vinst	1 897 129
	9 084 481

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	910 000
i ny räkning överföres	8 174 481
	9 084 481

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 012 715	9 612 559
Övriga rörelseintäkter		362 808	306 373
Summa rörelseintäkter		10 375 523	9 918 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 428 810	-6 023 069
Övriga externa kostnader	4	-917 205	-967 354
Personalkostnader	5	-343 110	-283 679
Avskrivningar		-881 055	-885 053
Summa rörelsekostnader		-6 570 180	-8 159 155
Rörelseresultat		3 805 343	1 759 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 908 214	-1 975 626
Summa finansiella poster		-1 908 214	-1 973 889
Resultat efter finansiella poster		1 897 129	-214 112
Årets resultat		1 897 129	-214 112

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	121 030 040	121 911 966
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 547	11 676
Summa materiella anläggningstillgångar		121 042 587	121 923 642
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	255 353	255 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 353	255 353
Summa anläggningstillgångar		121 297 940	122 178 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	7 551 177	5 891 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	480 942	453 380
Summa kortfristiga fordringar		8 032 119	6 344 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		516 220	516 220
Summa kassa och bank		516 220	516 220
Summa omsättningstillgångar		8 548 339	6 861 131
SUMMA TILLGÅNGAR		129 846 279	129 040 126

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 489 362	16 489 362
Fond för yttre underhåll		3 780 297	4 078 226
Summa bundet eget kapital		20 269 659	20 567 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 187 352	7 103 535
Årets resultat		1 897 129	-214 112
Summa fritt eget kapital		9 084 481	6 889 423
Summa eget kapital		29 354 140	27 457 011
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-134 034	-130 840
Skulder till kreditinstitut	12	98 300 000	99 550 000
Summa långfristiga skulder		98 165 966	99 419 160
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	250 000	250 000
Förskott från kunder		192 663	198 290
Leverantörsskulder		641 923	400 417
Skatteskulder		72 273	56 537
Övriga skulder		76 090	79 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 093 224	1 179 092
Summa kortfristiga skulder		2 326 173	2 163 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 846 279	129 040 126

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Förändring av likvida medel

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Årsavgifter	9 611 940	9 210 672
Hyrer och övriga intäkter	763 583	709 997
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-7 597 339</u>	<u>-9 249 728</u>

Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	2 778 184	670 941
---	-----------	---------

Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar

	-837 301	-345 395
--	-----------------	-----------------

Årets amorteringar	-250 000	-250 000
--------------------	----------	----------

Förändring likvida medel

	1 690 883	75 546
--	------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	6 503 774	6 428 228
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	8 194 657	6 503 774
------------------------------	-----------	-----------

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	9 611 940	9 210 672
P-plats och garage	363 863	367 060
Kabel-TV och bredband	40 588	39 687
Hyresbortfall, garage/p-plats	-3 676	-4 860
	10 012 715	9 612 559

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	159 189	172 380
Städkostnader	93 900	91 500
Systematiskt brandskyddsarbete	8 933	0
Snöröjning/sandning	141 308	107 886
Serviceavtal	38 197	36 936
Hisskostnader	100 142	98 814
Besiktningsskostnader	6 406	15 414
Bevakningskostnader uttryckning/jour	15 856	15 644
Reparationer	256 790	434 419
Hissreparationer	108 102	0
Trädgård och utemiljö	21 028	439
Klottersanering	0	1 875
Sanering skadedjur	0	5 194
Planerat underhåll	433 329	2 031 110
Fastighetsel	289 907	348 931
Uppvärmning	1 291 245	1 283 279
Vatten och avlopp	367 014	354 023
Avfallshantering	253 547	273 182
Försäkringskostnader	298 178	242 750
Självrisker	44 744	19 149
Kabel-tv	435 998	434 578
Hyra för garage/parkering	38 004	36 900
Förbrukningsinventarier	15 674	11 368
Förbrukningsmaterial	11 319	7 298
	4 428 810	6 023 069

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	1 000	1 000
Fastighetsavgift	688 626	672 805
Telefoni	3 137	7 358
Hemsida	1 987	1 170
Porto	8 860	8 860
Föreningsgemensamma kostnader	14 022	25 222
Revisionsarvode	9 100	9 100
Ekonomisk förvaltning	156 725	152 624
Bankkostnader	2 505	2 000
Årsredovisning/tryck	5 188	5 188
Konsultarvoden	0	52 875
Övriga poster	26 055	29 152
	917 205	967 354

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	44 437	44 437
Övriga arvoden	216 451	168 600
Bilersättningar		0
Sociala avgifter	82 222	70 642
	343 110	283 679

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Ingående avskrivningar	-13 979 045	-13 259 045
Årets avskrivningar	-720 000	-720 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 699 045	-13 979 045
Redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde	117 180 585	117 900 585
Taxeringsvärden byggnader	91 918 000	85 918 000
Taxeringsvärden mark	51 500 000	49 400 000
	143 418 000	135 318 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Ingående avskrivningar	-1 591 216	-1 429 290
Årets avskrivningar	-161 926	-161 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 753 142	-1 591 216
Utgående redovisat värde	3 849 455	4 011 381

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	558 331	558 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 331	558 331
Ingående avskrivningar	-546 656	-543 529
Årets avskrivningar	871	-3 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 785	-546 656
Utgående redovisat värde	12 546	11 675

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883*	172 900	172 900
Swedbank Robur Fonder AB, Företagsobl. FRN	82 453	82 453
	255 353	255 353

*91 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 775	34 818
Avräkningskonto förvaltare	7 544 402	5 856 713
	7 551 177	5 891 531

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem	109 433	108 995
Fastum AB	43 548	41 829
Stanley AB	4 186	3 964
Space2u Webhosting AB	830	0
Svenska Störningsjouren AB	290	414
Trygg-Hansa Försäkring	313 055	298 178
AB Sigtunahem	9 600	0
	480 942	453 380

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,647	2021-01-25	16 000 000	16 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,720	2019-06-19		20 300 000
Swedbank Hypotek AB	1,010	2024-06-19	20 300 000	
Swedbank Hypotek AB	1,990	2022-10-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,390	2025-09-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,525	tre-mån ränta	750 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,598	tre-mån ränta	1 500 000	2 500 000
			98 550 000	99 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	143 891	203 577
Styrelsearvoden	0	10 687
Sociala avgifter	0	4 866
Revision	6 900	4 800
Fastighetsel	28 036	34 278
Fjärrvärme	163 000	167 925
Rep. VA	2 187	2 613
Rep. el		1 138
Rep. värme	1 882	0
Övriga rep.		7 697
Förutbetalda avgifter och hyror	708 766	731 364
Hi3G Access	10 310	10 147
Beräknad tryckkostnad för årets årsredovisning	5 188	0
	1 070 160	1 179 092

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	116 638 000	116 638 000
	116 638 000	116 638 000

Märsta den

Linda Skölderud
Ordförande

Tony Blomstrand

Bengt Nilsson

Mikael Johansson

Elina Koponen

Eva Bergkvist

Frida Persson Örkegård

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Svensson
Förtroendevald revisor

Kjell Rurling
Förtroendevald revisor