

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODEN**

Salagatan 45

753 26 UPPSALA

Org.nr. 717600-0367

**REVISIONSBERÄTTELSE**

för Bostadsrättsföreningen Oden, Salagatan 45, Uppsala.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Granskningen har skett enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

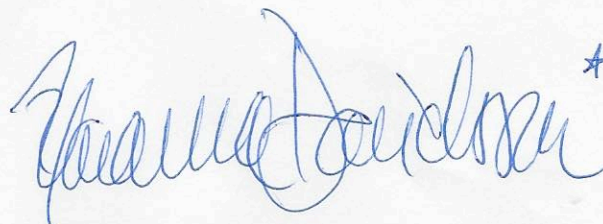
**att** föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

**att** föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

**att** föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala

Leif Elinder  
av föreningen utsedd revisor



Marianne Danielsson  
av föreningen utsedd revisorssuppleant

\* Pga. Leif Elinders bortavaro  
träder jag i Leifs ställe  
som revisor /MD

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Oden**  
**717600-0367**  
**Räkenskapsåret**  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Årsredovisning

Styrelsen för *Bostadsrättsföreningen Oden* får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Oden äger och förvaltar en fastighet med 20 bostadslägenheter.

Fastigheten byggdes 1927-1928, då även bostadsföreningen Oden bildades. Bostadsföreningen ombildades till bostadsrättsförening Oden 1986. Samma år, 9 juli, registrerades föreningens ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 december 2019.

Fastigheten, Fålhagen 33:2, innehåller 3 lägenheter á 1 rum och kök, 14 lägenheter á 2 rum och kök samt 3 lägenheter á 3 rum och kök. Dessutom finns en kallvind med förråd samt källare med förråd och gemensamhetsutrymmen.

På gården finns 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett fristående förråd. Den totala bostadsytan uppgår till 1 117 m<sup>2</sup> och tomtmarken har en areal på 1 432 m<sup>2</sup>. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 18,6 mkr. Föreningens intäkter består till 100 % av medlems- och parkeringsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Fastighetens förvaltning och drift sköts av föreningens styrelse, samtliga är boende och medlemmar i bostadsrättsföreningen Oden. Föreningen har serviceavtal och köper in ett flertal tjänster för hantering av den dagliga driften.

Förvaltning/Avtal	Leverantör
Avfalls- och returhantering	Returpapperscentralen, Uppsala kommun och Uppsala vatten
Brandskyddsservice	Upplands Brandservice
Bredband, TV och telefoni	Telenor Com Hem
Ekonomisk förvaltning	AB Investsson (Johannes Dahlkvist, medlem i föreningen)
El och fjärrvärme	Vattenfall och ETC EL
Fastighetsskötsel, inre och yttre	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel, inre städ	Rent & Fräscht
Fullvärdesförsäkring för fastigheten	Protector Försäkring
Porttelefon	Telia
Trädgård	Kerstin Klockhoff, medlem i föreningen
Vatten	Uppsala vatten

X  
nu  
88  
Jk.

### Fastighetens tekniska status

En 90 år gammal fastighet kräver underhåll för att behålla sitt värde och föreningen följer den underhållsplan som upprättades under 2013. Underhållsplanen anger det planerade underhåll som föreningen behöver genomföra under de kommande tio åren. Underhållsplanen kommer att finansieras genom nyttjande av likvida medel, nyupplåning samt via årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll.

Föreningens styrelse budgeterar årligen för planerat underhåll och löpande underhåll.

### Utfört underhåll

Större genomförda åtgärder	Genomfört	Kommentar
Elstambyte	År 1981	
Tak, fönster och trapphus	År 1988-1990	
Vatten- och avloppsstammar	År 1989-1990	
Fasad	År 2004	
Radonsanering	År 2005	Kontrollmätning 2007
Renovering av fönsterkarmar och byte av innerglas, balkonggolv och räcke samt slipning av entrépartier	År 2007	Energisparande glas insatt (ej i lägenhet 10, 11 & 12)
Relining av spillvattenrör i källare	År 2014	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	År 2014	
Förbättringsåtgärder yttertak	År 2016	
Grundisolering av husgrund	År 2019	

### Framtida planerat underhåll

Större kommande åtgärder	Genomförs	Kommentar

### Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har grundisolering av husgrund utförts och stenplattor lagts på framsidan av fastigheten. Räkenskapsåret har i övrigt präglats av normalt löpande underhåll av fastigheten.

### Medlemmar


Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 stycken.

Under året har styrelsen godkänt 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut har inga överlåtelse- eller pantsättningsavgifter uttagits. Om rätt att ta ut sådana avgifter stadgas i § 9 i föreningens stadgar. Ej heller har påminnelse- eller förseningsavgifter uttagits vid sen betalning av medlemsavgifter eller hyror.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagens bestämmelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12 med 8 röstberättigade medlemmar närvarande.

  
85  
J.L.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma:

Jonatan Lindgren	Ledamot - ordförande
Jonas Andersson	Ledamot
Kerstin Klockhoff	Ledamot
Susann Sandström	Ledamot
Nils Hertting	Suppleant
Johannes Dahlkvist	Suppleant
Astrid Mäehans	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga medlemmar i styrelsen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten.

## Revisorer

Leif Elinder	Ordinarie
Marianne Danielsson	Suppleant

## Firmatecknare

Jonatan Lindgren, Johannes Dahlkvist och Kerstin Klockhoff, två i förening.

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Medlemsavgift	719	719	719	719
Avskrivning	122	106	124	134
Räntekostnad	42	41	60	71
Elkostnad	31	30	26	25
Värmekostnad	190	192	183	180
Vatten och avlopp	39	36	34	31
Avfalls- och returhantering	24	20	17	20
Skuldsättning (räntekänslighet)	5	4	4	4
Kassaflöde - pengar in/ut (tkr)	-399	120	124	80

Ovan nyckeltal (ej skuldsättning och kassaflöde) redovisas per m2 bostadsrättsyta, exklusive källare och vind.

Skuldsättning ger ett mått på möjligheten att hantera sina skulder. Tumregeln för ett bra värde är under 5. Detta är också ett mått på räntekänslighet. Om räntekänsligheten är 10 innebär det att om räntan går upp med en procentenhet på fastighetslånen måste rörelseintäkterna öka med 10 %, åtminstone på sikt för att ekonomin ska gå ihop.

I en bostadsrättsförening är det kassaflödet som är det viktiga. Reparationer och underhåll kräver lika mycket pengar oavsett hur de redovisas i årsredovisningen. Det som är viktigt är om föreningen har pengar till att betala

85  
JK  
JK

utgifterna för amortering, räntor, drift, reparation och underhåll.

### Flerårsöversikt

		2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	862	858	851	820
Resultat efter finansiella poster	tkr	-982	112	127	-205
Soliditet	%	neg.	3	0	-3

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. I bostadsrättsföreningar är soliditet inte ett optimalt nyckeltal, eftersom fastigheterna sällan tas upp till marknadsvärde i balansräkningens anläggningstillgångar. Detta gäller framförallt i bostadsrättsföreningar vars fastigheter stigit kraftigt i värde sedan bildandet. Det innebär att soliditeten generellt är låg i gamla föreningar och betydligt bättre i nya, trots att äldre bostadsrättsföreningar ofta har en stabilare ekonomi.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 200	85 200	-163 256	112 349
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-42 600	-112 349
Reservering fond för yttre underhåll	-	42 600	-	-
-Årets resultat	-	-	112 349	-981 511
Belopp vid årets utgång	82 200	127 800	-93 507	-981 511

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-93 507
Årets resultat	-981 511
<b>Totalt</b>	<b>-1 075 018</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	55 800
Balanseras i ny räkning	-1 130 818
<b>Totalt</b>	<b>-1 075 018</b>


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

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	861 563	858 253
Övriga intäkter		95 933	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>957 496</b>	<b>858 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-581 824	-568 776
Löpande underhåll	4	-169 268	-12 963
Planerat underhåll	5	-1 004 329	-
Avskrivningar	6, 7	-136 585	-118 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 892 006</b>	<b>-700 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-934 510</b>	<b>157 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		19	19
Räntekostnader och liknande poster	8	-47 020	-45 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 001</b>	<b>-45 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-981 511</b>	<b>112 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-981 511</b>	<b>112 349</b>


*[Handwritten signatures]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	2 918 716	3 039 988
Inventarier	7	34 933	50 246
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 953 649	3 090 234
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 953 649	3 090 234
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 744	16 216
Övriga kortfristiga fordringar		31 528	31 528
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 272	47 744
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		157 924	557 380
<i>Summa kassa och bank</i>		157 924	557 380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		210 196	605 124
<b>Summa tillgångar</b>		3 163 845	3 695 358

  
mm  
SS  
J.L.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 200	82 200
Fond för yttre underhåll	9	127 800	85 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		210 000	167 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-93 507	-163 256
Årets resultat		-981 511	112 349
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 075 018	-50 907
<b>Summa eget kapital</b>		-865 018	116 493
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 882 484	3 403 756
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 882 484	3 403 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 161	30 393
Övriga kortfristiga skulder	12	64 651	64 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 567	80 065
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		146 379	175 109
<b>Summa skulder</b>		4 028 863	3 578 865
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		3 163 845	3 695 358

  
uw  
SS  
2/11

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Beloppen i denna årsredovisning är redovisade i SEK, om inget annat anges.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark samt av torktumlare, avfuktare, cirkulationspump, expansionskärl och fjärrvärmeanläggning kompletterad med anläggning för energieffektivisering. Avskrivningen har skett vad gäller fastigheten med belopp motsvarande de årliga amorteringarna på lån, på fjärrvärmeanläggningen med en tjugondel årligen och på övriga inventarier med en femtondel av respektive anskaffningskostnad.

#### *Avsättningar*

Avsättningarna till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarnas § 53 årligen med 0,30 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### *Fordringar*

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övrigt*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden, om inget annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medlemsavgifter	812 603	809 374
Parkeringsavgifter	17 280	17 199
Avgifter för bredband, TV och telefoni	31 680	31 680
	<hr/>	<hr/>
	861 563	858 253

### Not 3 Driftkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	133 598	110 430
Fjärrvärme	211 743	213 924
El	34 954	33 319
Vatten	43 687	40 135
Avfalls- och returhantering	27 295	22 751
Fastighetsförsäkring	15 800	14 234
Bredband, TV och telefoni	46 034	45 765
Kommunal fastighetsavgift	26 740	26 300

J.K.  
mm  
88

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ekonomisk förvaltning	7 500	7 500
Diverse omkostnader	34 473	54 418
	<hr/>	<hr/>
	581 824	568 776

#### Not 4 Löpande underhåll

Löpande underhåll består av planmässigt löpande underhåll och oförutsett underhåll.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tvättmaskiner	-	5 592
Undercentralen	-	7 371
Radiatorer	12 885	-
Vattenskada	145 780	-
Diverse omkostnader	10 603	-
	<hr/>	<hr/>
	169 268	12 963

#### Not 5 Planerat underhåll

Planerat underhåll ingår i föreningens underhållsplan.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grundisolering av husgrund mm	1 004 329	-
	<hr/>	<hr/>
	1 004 329	0


*[Handwritten signature]*  
uu  
SS  
JL

**Not 6 Fastigheten**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 374 893	6 374 893
Ingående avskrivningar	-3 334 905	-3 231 691
Årets avskrivningar	-121 272	-103 214
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 918 716</b>	<b>3 039 988</b>
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	6 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>18 600 000</b>	<b>14 200 000</b>

**Not 7 Inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Fjärrvärmeanläggning</i>		
Ingående anskaffningskostnad	148 772	148 772
Ingående avskrivningar	-122 033	-114 594
Årets avskrivning	-7 439	-7 439
	19 300	26 739
<i>Torktumlare</i>		
Ingående anskaffningskostnad	60 250	60 250
Ingående avskrivningar	-56 238	-52 221
Årets avskrivningar	-4 012	-4 017
	0	4 012
<i>Avfuktare</i>		
Ingående anskaffningskostnad	28 625	28 625
Ingående avskrivningar	-26 712	-24 804
Årets avskrivning	-1 908	-1 908
	5	1 913
<i>Cirkulationspump - Undercentralen</i>		
Ingående anskaffningskostnad	19 975	19 975
Ingående avskrivningar	-7 992	-6 660
Årets avskrivning	-1 332	-1 332
	10 651	11 983

  
 uu  
 X. 85

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Expansionskärl - Undercentralen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	9 331	9 331
Ingående avskrivningar	-3 732	-3 110
Årets avskrivning	-622	-622
	<u>4 977</u>	<u>5 599</u>
<b>Bokfört värde</b>	34 933	50 246

**Not 8 Räntekostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader för fastighetslån	47 020	45 652
	<u>47 020</u>	<u>45 652</u>

**Not 9 Fond för yttre underhåll**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående balans	85 200	42 600
Avsättning enligt stadgarna	42 600	42 600
	<u>127 800</u>	<u>85 200</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Den genomsnittliga räntesatsen per 2019-12-31: 1,34 %

Långivare	Räntesats	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	1,55 %	2023-12-30	555 884
Stadshypotek	1,25 %	2021-12-30	709 723
Stadshypotek	1,55 %	2023-12-30	469 877
Stadshypotek	1,20 %	2022-03-30	1 553 000
Stadshypotek	1,15 %	90 dagar	594 000
<b>Summa</b>			<b>3 882 484</b>

Den genomsnittliga räntesatsen per 2018-12-31: 1,15 %  
Skuldbelopp per 2018-12-31: 3 403 756 kr

*Handwritten signature and initials:*  
R  
uu  
8  
JK

**Not 11 Ställda säkerheter**

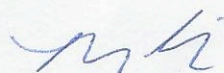
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 617 000	4 617 000

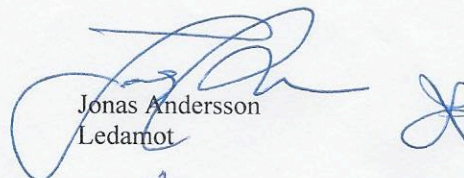
**Not 12 Fond för inre underhåll**

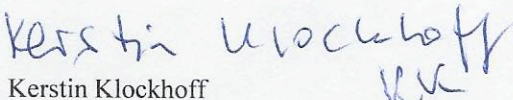
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående balans	64 651	64 651
	<u>64 651</u>	<u>64 651</u>

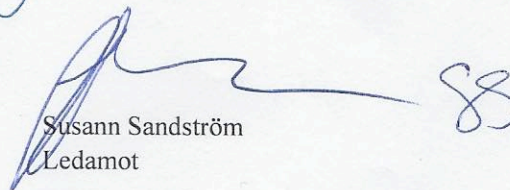
Ovanstående förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt förslag till resultatdisposition fastställdes enhälligt av styrelsen för bostadsrättsföreningen Oden

Uppsala

  
Jonatan Lindgren  
Ordförande

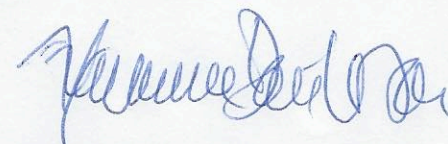
  
Jonas Andersson  
Ledamot

  
Kerstin Klockhoff  
Ledamot

  
Susann Sandström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Leif Elinder  
Av föreningen utsedd revisor

  
Marianne Danielsson  
Av föreningen utsedd revisorssuppleant

