

Kallelse till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA med Brf Oden 2

Tid: Torsdagen den 28 maj, kl: 18:30

Plats: Forum (vid biokällan), Stockholmsvägen 25

Dagordning: I enlighet med föreningens stadgar.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning (bilagd)
9. Revisionsberättelsen (bilagd)
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansrökningen samt om hur vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (bilagd)
14. Val av revisorerna och eventuella revisorers suppleanter
15. Val av valberedning
16. Motioner. (bilagd)
17. Stämmans avslutande

Styrelse förväntar sig att respektive bostadsrättshavare/medlem

- deltar i stämman
- Känner sitt ansvar för att föreningen skall kunna upprätthålla en god boendemiljö och en god boendeekonomi.

Förtäring: medlemmarna och medföljande familjemedlemmar bjuds på smörgåstårter och dryck

Välkomna!

Styrelsen för Brf Oden2

Årsredovisning

för

Brf Oden 2

716420-2124

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Oden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2014 till 1 217 kr per lägenhet i hyreshus och 7 074 kr per lägenhet i småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 103 258 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 938 000 kr och markvärdet 40 320 000 kr. Värdeår är 1989.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidareavtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med JRF Fastighetsförvaltning, 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 781kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-04 haft följande sammansättning:

Michael Drangel	Ledamot Ordförande
Martin Olofsson Sarri	Ledamot Vice ordförande
Bengt Nilsson	Ledamot Ekonomi/kassör
Dionis Herrera Peroti	Ledamot Sekreterare,IT, hemsida och mail
Mikael Johansson	Ledamot Fastighets/teknik, allmän
Peter Högberg	Ledamot Fastighets/teknik, allmän
Tony Stackeryd	Suppleant
Lars Palmér	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Arvode som har utbetalats till styrelsen uppgår till 32 425 kr. Arbete som styrelsen har utfört uppgår till 68 670 kr.

Revisorer

Björn Svensson
Sören Hellström

Valberedning

Malin Kristoffersson
Kjell Rurling

Väsentliga händelser under och räkenskapsåret

Föreningen har från Vikens Plåt & Tegel erhållit en återbetalning, 1 760 719 kr, på det arbete som utfördes 2013.

Föreningslokalen har renoverats till en kostnad av 232 596 kr.

Stampolning har skett i höghusen, Stationsgatan 21 och 23. I samband med spolningen upptäcktes en vattenskada som blev kostsam för föreningen.

Stenläggning vid cykelställena har skett vid Stationsgatan 21,23 och Tallstigen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	9 611 943	9 595 936
Hyror och övriga intäkter	439 300	856 107
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-8 206 848	-9 612 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 844 395	839 658
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-467 528	2 025 323
Årets amorteringar	-970 000	-970 000
Nya lån	0	1 530 000
Investeringar	1 760 719	-6 618 500
Förändring likvida medel	2 167 586	-3 193 519
Likvida medel vid årets början	1 429 110	4 622 629
Likvida medel vid årets slut	3 596 696	1 429 110

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 205 (203) medlemmar. Under året har 11(12) st lägenheter överlåtits till ett snittpris om 18 690 kr (13 767) kr/kvm.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	10 006	9 930	9 726	9 654	9 844
Resultat efter fin. poster (tkr)	925	7	995	594	-59
Soliditet (%)	20	19	20	19	18
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	1 844	840	1 797	1 403	868
Fastighetslån/kvm (kr)	8 245	8 324			
Årsavgifter/kvm (kr)	781	781			

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rerelsens 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 justering 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.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 233 407
årets vinst	925 489
	6 158 896

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	910 000
av yttre fonden ianspråktas	-232 596
i ny räkning överföres	5 481 492
	6 158 896

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 006 146	9 929 727
Övriga rörelseintäkter		45 097	522 316
Summa rörelseintäkter		10 051 243	10 452 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 973 152	-4 947 380
Övriga externa kostnader	3	-852 743	-1 395 605
Personalkostnader	4	-252 673	-268 368
Avskrivningar		-918 906	-832 979
Summa rörelsekostnader		-5 997 474	-7 444 332
Rörelseresultat		4 053 769	3 007 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 570	174 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 130 850	-3 175 815
Summa finansiella poster		-3 128 280	-3 001 032
Resultat efter finansiella poster		925 489	6 679
Årets resultat		925 489	6 679

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	125 439 670	128 116 168
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 184	27 311
Summa materiella anläggningstillgångar		125 463 854	128 143 479
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	255 353	255 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 353	255 353
Summa anläggningstillgångar		125 719 207	128 398 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 160	1 460
Övriga fordringar	9	2 636 815	916 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	369 236	358 891
Summa kortfristiga fordringar		3 007 211	1 276 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		518 220	518 220
Summa kassa och bank		518 220	518 220
Summa omsättningstillgångar		3 525 431	1 795 039
SUMMA TILLGÅNGAR		129 244 638	130 193 871

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 489 362	16 238 142
Fond för yttre underhåll		3 531 364	3 611 423
Summa bundet eget kapital		20 020 726	19 849 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 233 407	5 146 669
Årets resultat		925 489	6 679
Summa fritt eget kapital		6 158 896	5 153 348
Summa eget kapital		26 179 622	25 002 913
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-510 962	-562 738
Skulder till kreditinstitut	12	100 370 000	101 340 000
Summa långfristiga skulder		99 859 038	100 777 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	970 000	970 000
Förskott från kunder		285 018	313 437
Leverantörsskulder		460 438	1 688 068
Skatteskulder		0	79 104
Övriga skulder		7 479	13 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 483 043	1 349 442
Summa kortfristiga skulder		3 205 978	4 413 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 244 638	130 193 871
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		116 638 000	116 638 000
Summa ställda säkerheter		116 638 000	116 638 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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
Fastighetsförbättringar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	9 611 943	9 595 936
Hysesintäkt bostäder	0	19 763
P-plats och garage	332 449	333 079
Kabel-tv och bredband	66 910	675
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 156	-19 726
	10 006 146	9 929 727

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	65 840	44 359
Trädgårdsskötsel	0	5 266
Städ	86 100	122 380
Snöröjning/sandning	43 376	119 884
Hisskostnader	73 022	39 104
Besiktningkostnader	0	17 278
Bevakningskostnader	10 788	7 192
Bevakningskostnader uttryckning/jour	0	10 050
Reparationer	532 417	596 290
Hissreparationer	7 574	3 354
Trädgård och utemiljö	40 437	39 089
Planerat underhåll	237 970	1 009 946
Underh av garage och p-platser	0	19 887
El	287 271	290 549
Värme	1 298 332	1 343 455
Vatten och avlopp	331 820	336 752
Avfallshantering	224 616	224 754
Försäkringskostnader	196 797	185 047
Självrisker	8 900	31 913
Kabel-tv	471 495	357 397
Bredband	4 883	36 588
Hyra kontorslokal	1 845	1 050
Förbrukningsinventarier	38 657	67 407
Förbrukningsmaterial	3 902	34 619
Övrigt	7 110	3 770
	3 973 152	4 947 380

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	605 078	606 949
Porto	8 816	6 978
Datorkommunikation	0	831
Hemsida	2 789	1 455
Telefoni	7 865	8 570
Kundförluster	0	145 039
Föreningsgemensamma kostnader	6 216	81 510
Revisionsarvode	2 000	0
Ekonomisk förvaltning	144 480	132 916
Bankkostnader	2 000	1 000
Ritnings- och kopieringskostn	2 813	0
Konsultarvoden	46 751	248 126
Juridisk konsultation	0	35 265
Underhållsplan	0	55 750
Övriga poster	23 935	71 216
	852 743	1 395 605

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	122 425	189 141
Övriga arvoden	68 670	0
Övriga löner och ersättningar	36	892
Sociala avgifter	61 542	70 230
Övriga personalkostnader	0	8 105
	252 673	268 368

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Ingående avskrivningar	-10 379 045	-9 659 045
Årets avskrivningar	-720 000	-720 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 099 045	-10 379 045
Redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde	120 780 585	121 500 585
Taxeringsvärden byggnader	62 938 000	62 938 000
Taxeringsvärden mark	40 320 000	40 320 000
	103 258 000	103 258 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 363 316	744 816
Inköp		6 618 500
Kreditnota Vikens Plåt & Tegel AB	-1 760 719	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 602 597	7 363 316
Ingående avskrivningar	-747 733	-646 419
Årets avskrivningar	-195 779	-101 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-943 512	-747 733
Utgående redovisat värde	4 659 085	6 615 583

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	558 331	527 894
Inköp		30 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 331	558 331
Ingående avskrivningar	-531 021	-519 351
Årets avskrivningar	-3 126	-11 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 147	-531 020
Utgående redovisat värde	24 184	27 311

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	172 900	172 900
Värdepappersfonder, Swedbank	82 453	82 453
	255 353	255 353

91 st aktier à 1 900kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	16 660	0
Skattekonto	50 641	50 096
Avräkningskonto förvaltare	2 569 514	866 372
	2 636 815	916 468

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trgg Hansa	158 371	153 230
Com Hem	110 085	109 893
Fastum UBC Förvaltning AB	40 224	38 824
Anticimex	45 745	43 567
Otis AB	1 736	1 671
Bravida Sverige AB	9 063	0
Niscayah AB	3 630	3 596
Svenska Störningsjouren AB	382	0
Ownit Kabel-TV AB		8 110
	369 236	358 891

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 004 000	234 142	3 611 423	5 146 669	6 679
Ökning av insatskapital		251 220			
Disposition av föregående års resultat:			-80 059	86 738	-6 679
Årets resultat					925 489
Belopp vid årets utgång	16 004 000	485 362	3 531 364	5 233 407	925 489

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Investeringslån spec	3,67	2015-07-20	20 840 000	21 560 000
Swedbank Hypotek AB	2,8	2016-01-25	16 000 000	16 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,86	2015-10-23	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,19	2017-09-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,698	tre-mån ränta	2 000 000	2 250 000
Swedbank Hypotek AB	1,762	tre-mån ränta	2 500 000	2 500 000
			101 340 000	102 310 000
Kortfristig del av långfristig skuld			970 000	970 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	359 677	376 938
Upplupna styrelsearvoden	90 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	28 278	0
Förutbetalda avgifter och hyror	740 270	732 790
Upplupna elkostnader	36 672	33 734
Upplupna fjärrvärmekostnader	197 715	178 855
Upplupen kostnad för Roslagens Plåtkonsult AB	0	7 125
Upplupna revisionskostnader	2 000	20 000
Upplupna kostnader för reparation av port	26 724	0
Inköp av anslagstavla	1 707	0
	1 483 043	1 349 442

Märsta den /

Michael Drangel

Martin Olofsson Sarri

Mikael Johansson

Peter Högberg

Dionis Herrera Peroti

Bengt Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den /

Björn Svensson
Revisor

Sören Hellström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2014

för

Bostadsrättsföreningen Oden 2
Organisationsnummer 716420-2124

Vi har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vid granskningen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker

- att resultat och balansräkningen fastställs
- att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

2015-05-22

Björn Svensson

Sören Hellström

Styrelsens förslag till årsmötet 28 maj 2015

Ordförande

Mikael Drangel

Suppleanter;

Linda Skölderud

Tony Blomstrand

Revisorer;

Björn Svensson

Sören Hellström

Valberedning;

Kjell Rurling

Malin Kristoferson

Märsta 28 maj 2015

Styrelsen Oden 2



Motioner

Brf Oden 2 överlämnar här en mall för att du som medlem lätt skall kunna inkomma med en motion till föreningsstämman den 28 Maj år 2015.

Motionen skall senast inlämnas till styrelsen *08 maj via mail, brev eller personligen.*

Till årsstämman i bostadsrättsförening Oden 2 år 2015

Motion angående "kort titel som sammanfattar ärendet"

BORTTAGNING AV LEKDJUR SAMT MINSKNING
AV SANDLÄDOR STNG. 21-23, INSKAFFN. AV GRILLZIA

(Historia/bakgrund) Pga "förslaget/ändringen/lagen/annat som inneburit" anser jag det vore bra om föreningen

VI HAR I STYRELSEN ERHÅLLT ETT FLERTAL
FÖRSLAG PÅ ATT TA BORT LEKDJUREN SAMT
ATT SANDLÄDOR ÄRENOÖDIGT STORA, SAMT ATT
INVERGÅRDEN PÅ ZIA ÄR "SPELIELL" OCH DÄRFÖR BEHÖVER
Därför yrkar jag att stämman beslutar att "ändra/tillåta att/ge i uppdrag till att" eller att
"styrelsen skall/en arbetsgrupp skall" eller att "till nästa årsstämma" eller att "senast
informera om/ta reda på...../verkställa" EN
GRILL

STYRELSEN FÅR I UPPDRAG ATT GENOMFÖRA

SNARAST

Namn på medlem/mar (endast medlemmar får inlämna motioner), radhus nr/trappuppgång
Namnunderskrift

STYRELSEN MICKE DRANGER