

Årsredovisning för
Brf Odin 15
769610-9276
Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-10
Noter	10-14
Underskrifter	14

AS
M
S
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På föreningsstämman 2020-05-13 valdes följande styrelse för 2020:

Charlotte Gill (omval)	Ledamot
Mats Kjellin (omval)	Ledamot
Johann Wallheimer (omval)	Ledamot
Markus Nyman (nyval)	Ledamot

Till revisorer under 2020 omvaldes Merja Himanen och Karin Garcia.

Till valberedning omvaldes Jenny Wallheimer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsesammanträden och årsmöte

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerande mötet, avhållit 10 protokollförda sammanträden under 2020. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2020.

Lokaler

Föreningen upplåter två lokaler som hyresrätter, en restauranglokal och en musiklokal.

Hyreskontraktet för restaurangen löper till och med 2023-06-30.

Kontraktet för musiklokalen har en löptid om 1 år.

Information till medlemmar

Föreningens informationsblad Odin-Nytt har under året utgivits tre gånger. På föreningens hemsida (odin15.bostadsraterna.se) finns dessutom information för medlemmar och mäklare.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året, eller tagit ut något arvode

Handwritten signatures and initials: MS, MW, AP, and a large stylized signature.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har mestadels skötts inom styrelsen och delvis med hjälp av extern konsult. Den tekniska förvaltningen har skötts inom föreningen. Trappstädningen har skötts av föreningens medlemmar enligt uppgjort schema.

Reparationer och underhåll

Under 2020 har följande arbete utförts:

- Reparation av hiss.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 68 101 000 kr, varav markvärde utgör 48 188 000 kr och byggnadsdelen utgör 19 913 000 kr. Riktvärdet för fastställande av fastighetsskatten för lokaldelen utgör 6 701 000 kr. Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Fortsatt låga räntor i kombination med att föreningen själv till stora delar svarar för både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen gör att kostnaderna har kunnat hållas nere. Dessutom har några av föreningens lån lagts om med minskade räntekostnader som följd. Detta sammantaget har gjort att föreningen även för år 2020 visar ett överskott trots att kostnaderna i vissa fall har ökat något. Bland annat har kostnader för reparation av gamla felaktigheter med hissen belastat resultatet.

Övrigt

Liksom tidigare år har två gemensamma städdagar genomförts under året.

Föreningen har mailadress brfodin15@gmail.com.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har en överlåtit under 2020. Antalet medlemmar är för närvarande 29.

AB
/M.
M
G

Flerårsöversikt	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 506 522	1 563 473	1 526 384	1 510 825	1 504 558
Resultat efter finansnetto	161 240	85 686	198 781	141 440	-17 539
Balansomslutning	32 011 568	32 369 074	32 352 551	32 259 042	32 068 281
Soliditet %	58	57	57	56	56

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-425 525
Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-204 303
Årets resultat	161 240
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-468 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-468 588
-------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning	<i>Not</i>	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 506 522	1 563 473
Summa rörelseintäkter		1 506 522	1 563 473
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsskötsel	3	-170 655	-31 004
Reparation och underhåll fastighet		-90 194	-154 557
Reparation och underhåll lokaler		-41 089	-45 099
Taxebundna kostnader	4	-356 536	-471 104
Försäkringspremier		-39 588	-49 763
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-22 647	-40 254
Fastighetsskatt		-89 874	-89 042
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-239 691	-260 813
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-457	-457
Summa rörelsekostnader		-1 171 075	-1 262 437
Rörelseresultat		335 447	301 036
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		11 445	10 082
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-185 652	-225 432
Summa finansiella poster		-174 207	-215 350
Resultat efter finansiella poster		161 240	85 686
Resultat före skatt		161 240	85 686
Årets resultat		161 240	85 686

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'KA', 'MW', and 'CS'.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	6	11 010 001	11 130 345
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	2 580 825	2 820 516
Inventarier	8	1 368	1 825
Summa materiella anläggningstillgångar		31 092 372	31 452 864

Summa anläggningstillgångar**31 092 372** **31 452 864****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar		-	-
Övriga fordringar	9	7 621	7 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 066	35 882
Summa kortfristiga fordringar		37 687	43 503

Kassa och bank**881 509** **872 707****Summa omsättningstillgångar****919 196** **916 210****SUMMA TILLGÅNGAR****32 011 568** **32 369 074**

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 559 999	18 559 999
Upplåtelseavgifter		33 478	33 478
Fond för yttre underhåll		555 399	351 096
Summa bundet eget kapital		19 148 876	18 944 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-629 828	-511 211
Årets resultat		161 240	85 686
Summa fritt eget kapital		-468 588	-425 525
Summa eget kapital		18 680 288	18 519 048
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 121 250	13 611 250
Summa långfristiga skulder		13 121 250	13 611 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		488	20 980
Skatteskulder	13	6 043	5 211
Övriga skulder	14	15 280	25 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	188 219	187 243
Summa kortfristiga skulder		210 030	238 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 011 568	32 369 074
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Belopp är angivna i svenska kronor.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter, hyresstöd samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet

Hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning görs i enlighet med Bokföringsnämndens uttalande BFNAR 2003:4. Avsättning sker enligt stadgarna.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Byggnader	1 % / år
Fastighetsförbättringar	4,5 % / år
Inventarier	10 % / år

Följande avskrivningar tillämpas för aktiverade förbättringsåtgärder

Objekt	Investering	Tid	Sista år	belopp/år	Återst värde
2005/6 Fastighet (4,5%)	1 326 147	23 år	2028	59 677	431 556
<i>Reparation tak + hissmaskinrum 2005</i>					
<i>Byte av gårdsdörrar 2005</i>					
<i>Stambyte (kök/WC 4tr) 2005</i>					
<i>Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (myndighetskrav avseende ventilation, avluftningsstosar brandskydd, ljudisolering)</i>					
<i>Stambyte(p.g.a. feldimensionerade rör)</i>					
<i>Utbyte avloppspump i pannrummet</i>					
<i>Ominstallation av fettavskiljare (restaurang)</i>					
2007 Fastighet (4,5%)	624 848	23 år	2029	28 118	231 195
<i>Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (slutförande)</i>					
<i>Installation av rökgaslucka</i>					
<i>Elinstallation i musiklokal</i>					
2009 Fastighet (4,5%)	202 919	23 år	2031	9 131	102 477
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (byggnadslovskrav)</i>					
<i>Byggnation av nya källarförråd</i>					
<i>Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (nytt golv och ommålning)</i>					
<i>Reparation av gårdsasfaltering (p.g.a. vattenläcka)</i>					
2010 Fastighet (4,5%)	177 064	23 år	2032	7 968	89 416
<i>Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (slutförande)</i>					
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen</i>					
<i>Porttelefon</i>					
<i>Reparation av värmesystem</i>					
2011 Fastighet (4,5%)	90 000	23 år	2033	4 050	49 500
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)</i>					
2012 Fastighet (4,5%)	116 059	23 år	2034	5 223	69 053
<i>Reparation av läckage balkong vån 5</i>					
<i>Ombyggnad (isolering)vägg mellan lägenheter vån 1</i>					
<i>Reparation tak och stuprör</i>					
2013 Fastighet (4,5%)	555 611	23 år	2035	25 002	368 095


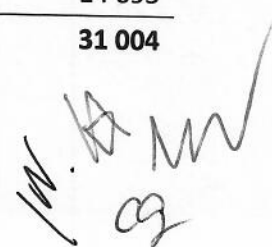

<i>Tätning av röckanaler till eldstäder</i>					
<i>Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida</i>					
<i>Installation av takvärme</i>					
2014 Fastighet (4,5%)	295 940	23 år	2036	13 317	209 379
<i>Reparation av restaurangskorsten</i>					
2017 Fastighet (4,5%)	650 957	23 år	2039	29 293	533 785
<i>Reparation av ventilationskanaler</i>					
<i>Utbyte av värmväxlare</i>					
2018/2019 Fastighet (4,5%)	489 782	23 år	2041	22 040	445 702
<i>Trapphusreivering</i>					
2013 Fönster (10%)	200 729	10 år	2022	20 075	50 178
<i>Målning gårdssida</i>					
2014 Fönster (10%)	32 059	10 år	2023	3 206	9 617
<i>Målning trapphusfönster</i>					
2011 Värme (10%)	125 917	10 år	2020	12 591	-
<i>Utbyte termostatventiler</i>					
2014 Maskiner (10%)	4 571	10 år	2023	457	1 368
<i>Utbyte av avloppspump i tvättstuga</i>					

Not 1 Årsavgifter, hyror mm	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	999 880	979 964
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	7 723	18 004
Hyror lokaler	471 072	529 836
Övriga intäkter	9 200	35 671
Hysesstöd	33 648	-
Självförvaltning	-15 000	-
Öresutjämning	-1	-2
Summa	1 506 522	1 563 473

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelse har ej utgått.

Not 3 Fastighetsskötsel	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Snöskottning	-	-
Hisskostnader	152 404	15 504
Renhållning och städning	1 124	805
Sophämtning	17 127	14 695
Summa	170 655	31 004

Handwritten signatures and initials:




Not 4 Taxebundna kostnader	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme	245 222	275 083
Kabel TV	20 157	19 515
Bredband	29 986	33 934
El för drift	17 445	91 281
Vatten	43 726	51 291
Summa	356 536	471 104

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmateriel	972	3 061
Telefon och IT-kostnader	706	254
Övriga förvaltningskostnader	10 669	20 567
Redovisningstjänster	4 335	13 871
Bankkostnader	1 585	1 755
Kontorsmateriel	-	195
Övriga kostnader	-	551
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 380	-
Summa	22 647	40 254

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 034 342	12 034 342
	12 034 342	12 034 342
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-903 997	-783 653
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	-1 024 341	-903 997
Redovisat värde vid årets slut	11 010 001	11 130 345
<i>Mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 500 178	17 500 178
Redovisat värde vid årets slut	17 500 178	17 500 178

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 7 Fastighetsförbättringar

2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	5 099 260	5 037 030
-Nyanskaffningar	-	62 230
	5 099 260	5 099 260

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 278 744	-2 017 931
-Årets avskrivningar enligt plan	-239 691	-260 813
	-2 518 435	-2 278 744

Redovisat värde vid årets slut

2 580 825 2 820 516**Not 8 Inventarier**

2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	85 012	85 012
-Nyanskaffningar	-	-
	85 012	85 012

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-83 187	-82 730
-Årets avskrivningar enligt plan	-457	-457
	-83 644	-83 187

Redovisat värde vid årets slut

1 368 1 825**Not 9 Övriga fordringar**

2020-12-31 2019-12-31

Avräkning skatter och avgifter

7 621	7 621
7 621	7 621

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Förutbetald bostadsrättsförsäkring	13 641	12 305
Förutbetald redovisning	3 397	3 274
Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift	12 555	12 619
Vattenavgift kv 4 2018	-	2 482
Upplupna avgifter	473	5202
	30 066	35 882

Not 11 Eget kapital	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre Underhåll</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	18 559 999	33 478	351 096	-511 211	85 686
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				85 686	-85 686
Avsättning till Fond för yttre underhåll			204 303	-204 303	
Årets resultat					161 240
Vid årets slut	18 559 999	33 478	555 399	-629 828	161 240

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Räntesats (från och med)</i>	<i>Villkors- Ändringsdag</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	1,54 % (2017-06-01)	2022-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,33 % (2019-06-01)	2024-06-01	3 940 000	3 980 000
Stadshypotek	1,57 % (2017-12-30)	2022-12-30	2 431 250	2 456 250
Stadshypotek	1,47 % (2019-12-30)	2028-12-30	2 375 000	2 400 000
Stadshypotek	1,50 % (2018-12-07)	3 mån	375 000	375 000
Stadshypotek	1,25 % (2019-01-03)	Återbetald	-	250 000
Stadshypotek	1,25 % (2018-12-03)	Återbetald	-	150 000
			13 121 250	13 611 250

Not 13 Skatteskulder/fordran

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Årets fastighetsskatt/avgift	89 874	89 042
Obetald debiterad skatt	7 621	7 621
Preliminärt debiterad skatt	-91 452	-91 452
	6 043	5 211

Not 14 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Moms 4:e kvartalet	15 280	25 342
	15 280	25 342

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	79 753	122 188
Förutbetalda hyror	56 483	-
Upplupen kostnad värme	29 908	35 173
Upplupen kostnad el för drift	2 899	2 438
Upplupen bokföringskostnad	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	6 362	7 754
Upplupen kostnad för sopor	2 791	2 133
Upplupen kostnad för vatten	5 023	8 609
Upplupen övrig kostnad	-	3 948
	188 219	187 243

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-01

Charlotte Gill

Johann Wallheimer

Mats Kjellin

Markus Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03-21

Merja Himanen

Karin Garcia

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Odin 15 i Stockholm

org.nr 769610-9276

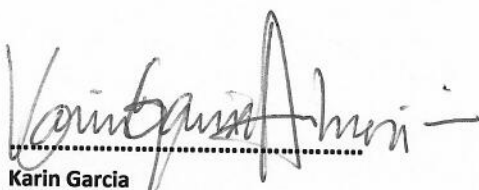
Vi har granskat årsredovisningen av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Enligt vår uppfattning ger revisionshandlingarna en rättvisande och tillfredställande bild av föreningens resultat för år 2020 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2020. Vi har inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm

2021 - 03-21


Karin Garcia


Merja Himanen