

Årsredovisning för
Brf Odin 15
769610-9276
Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

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

Brf Odin 15
2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På föreningsstämman 2018-04-17 valdes följande styrelse för 2018:

Charlotte Gill (omval)	Ordförande
Mats Kjellin (omval)	Ledamot
Johann Wallheimer (nyval)	Ledamot
Lena Lindblom (nyval)	Ledamot
Joachim Öhman (omval)	Ledamot

Till revisorer under 2018 omvaldes Merja Himanen och Karin Garcia.

Till valberedning valdes 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 12 protokollförda sammanträden under 2018. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018.

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.bostadsrattna.se) finns dessutom information för medlemmar och mäklare.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "J. Ö.", "M.", and "AS 03 210".

Förvaltningen

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

Reparationer och underhåll

Under 2018 har följande arbeten utförts:

- Utbyte av porttelefonsystem
- Reparation av läckande värmerör i fläktrummet.
- Renovering av trapphuset har påbörjats som beräknas vara klar i mars 2019.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 931 000 kr, varav markvärde utgör 31 543 000 kr och byggnadsdelen utgör 17 388 000 kr. Riktvärdet för fastställande av fastighetsskatten för lokaldelen utgör 5 531 000 kr. Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

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. Detta har gjort att föreningen även för år 2018 visar ett överskott.

Övrigt

Liksom tidigare år har två gemensamma städdagar genomförts under året.

Föreningen har mailadress brfodin15@gmail.com.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har 1 lägenhet överlåtits under 2018. Antalet medlemmar är för närvarande 30.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 526 384	1 510 825	1 504 558	1 486 401	1 413 725
Resultat efter finansnetto	198 781	141 440	-17 539	3 456	98 669
Balansomslutning	32 352 551	32 259 042	32 068 281	32 285 926	32 153 130
Soliditet %	57	56	56	56	56

Resultatdisposition*Belopp i kr***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-358 896
Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-146 793
Årets resultat	198 781
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-306 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-306 908
-------------------------	----------

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

Handwritten signatures and initials:
 J. K. G. S. S. /-W.

Resultaträkning	<i>Not</i>	<i>2018-01-01– 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01– 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 526 384	1 510 826
Summa rörelseintäkter		1 526 384	1 510 826
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsskötsel	3	-23 385	-18 332
Reparation och underhåll fastighet		-101 727	-92 931
Reparation och underhåll lokaler		-39 034	-4 525
Taxebundna kostnader	4	-413 057	-367 198
Försäkringspremier		-48 082	-43 505
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-21 382	-25 327
Fastighetsskatt		-76 702	-76 350
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-238 773	-238 773
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-457	-3 678
Summa rörelsekostnader		-1 082 943	-990 963
Rörelseresultat		443 441	519 863
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		10 082	8 447
Ränteintäkter		-	1
Räntekostnader		-254 742	-386 871
Summa finansiella poster		-244 660	-378 423
Resultat efter finansiella poster		198 781	141 440
Resultat före skatt		198 781	141 440
Årets resultat		198 781	141 440

25 10/18 J.S. L.W.

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	6	11 250 689	11 371 033
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	3 019 099	2 830 320
Inventarier	8	2 282	2 739
Summa materiella anläggningstillgångar		31 772 248	31 704 270

Summa anläggningstillgångar

31 772 248 31 704 270

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar	13	7 549	7 481
Övriga fordringar	9	7 621	7 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 948	55 560
Summa kortfristiga fordringar		81 118	70 662

Kassa och bank

499 185 484 110

Summa omsättningstillgångar

580 303 554 772

SUMMA TILLGÅNGAR

32 352 551 32 259 042

J. R. G. J. L. M.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		179 984	-
Summa bundet eget kapital		18 773 461	18 593 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-538 880	-500 336
Årets resultat		198 781	141 440
Summa fritt eget kapital		-340 099	-358 896
Summa eget kapital		18 433 362	18 093 141
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 785 000	13 829 750
Summa långfristiga skulder		13 785 000	13 829 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Skatteskulder	13	-	-
Övriga skulder	14	8 390	16 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	125 799	178 569
Summa kortfristiga skulder		134 189	194 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 352 551	32 259 042
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 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

[Handwritten signatures and initials]

Följande avskrivningar tillämpas för aktiverade förbättringsåtgärder

Objekt	Investering	Tid	Sista år	belopp/år	Återst värde
<u>2005/6 Fastighet (4,5%)</u>	1 326 147	23 år	2028	59 677	550 910
<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, avluftsstosar brandskydd, ljudisolering)</i>					
<i>Stambyte(p.g.a. feldimensionerade rör)</i>					
<i>Utbyte avloppspump i pannrummet</i>					
<i>Ominstallation av fettavskiljare (restaurang)</i>					
<u>2007 Fastighet (4,5%)</u>	624 848	23 år	2029	28 118	287 431
<i>Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (slutförande)</i>					
<i>Installation av rökgaslucka</i>					
<i>Elinstallation i musiklokal</i>					
<u>2009 Fastighet (4,5%)</u>	202 919	23 år	2031	9 131	120 739
<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>					
<u>2010 Fastighet (4,5%)</u>	177 064	23 år	2032	7 968	105 352
<i>Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (slutförande)</i>					
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen</i>					
<i>Porttelefon</i>					
<i>Reparation av värmesystem</i>					
<u>2011 Fastighet (4,5%)</u>	90 000	23 år	2033	4 050	57 600
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)</i>					
<u>2012 Fastighet (4,5%)</u>	116 059	23 år	2034	5 223	79 499
<i>Reparation av läckage balkong vån 5</i>					
<i>Ombyggnad (isolering)vägg mellan lägenheter vån 1</i>					
<i>Reparation tak och stuprör</i>					
<u>2013 Fasighet (4,5%)</u>	555 611	23 år	2035	25 002	418 099

Tätning av rökkanaler till eldstäder

Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida

Installation av takvärme

2014 Fasighet (4,5%) 295 940 23 år 2036 13 317 236 013

Reparation av restaurangskorsten

2017 Fasighet (4,5%) 650 957 23 år 2039 29 293 592 371

Reparation av ventilationskanaler

Utbyte av värmeväxlare

2018 Fasighet (4,5%) 427 552 23 år 2041 18 589 427 552

Trapphusrenovering (slutförs 2019, ingen avskrivning år 2018)

2010 Fönster (10%) 211 227 10 år 2019 21 123 21 121

Målning gatusida

2013 Fönster (10%) 200 729 10 år 2022 20 073 90 328

Målning gårdssida

2014 Fönster (10%) 32 059 10 år 2023 3 206 16 029

Målning trapphusfönster

2011 Värme (10%) 125 917 10 år 2020 12 592 25 182

Utbyte termostatventiler

2014 Maskiner (10%) 4 571 10 år 2023 457 2 283

Utbyte av avloppspump i tvättstuga

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	977 819	976 188
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	8 328	15 347
Hyror lokaler	518 076	506 730
Övriga intäkter	22 164	12 561
Öresutjämning	-3	-
Summa	1 526 384	1 510 826

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Snöskottning	-	-
Hisskostnader	8 261	2 786
Renhållning och städning	471	2 124
Sophämtning	14 653	13 422
Summa	23 385	18 332

JOB *Rog* *gt* *1.11*

Not 4 Taxebundna kostnader	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Värme	277 783	253 926
Kabel TV	33 271	18 952
Bredband	27 998	28 077
El för drift	23 730	17 564
Vatten	50 275	48 679
Summa	413 057	367 198

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmateriel	-	-
Telefon	283	-
Övriga förvaltningskostnader	9 439	7 472
Redovisningstjänster	7 952	15 474
Bankkostnader	3 116	1 756
Kontorsmateriel	592	625
Övriga kostnader	-	-
Summa	21 382	25 327

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
<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	-663 309	-542 965
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	-783 653	-663 309
Redovisat värde vid årets slut	11 250 689	11 371 033
<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

2018-12-31
J.P. J.P. /M.

Not 7 Fastighetsförbättringar

2018-12-31 2017-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	4 609 478	3 958 521
-Nyanskaffningar	427 552	650 957
	5 037 030	4 609 478

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 779 158	-1 540 385
-Årets avskrivningar enligt plan	-238 773	-238 773
	-2 017 931	-1 779 158

Redovisat värde vid årets slut

3 019 099 2 830 320

Not 8 Inventarier

2018-12-31 2017-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-82 273	-78 595
-Årets avskrivningar enligt plan	-457	-3 678
	-82 730	-82 273

Redovisat värde vid årets slut

2 282 2 739

Not 9 Övriga fordringar

2018-12-31 2017-12-31

Momsfordran	420	-
Avräkning skatter och avgifter	7 129	7 621
	7 569	7 621

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald bostadsrättsförsäkring	46 687	43 838
Förutbetald redovisning	3 276	-
Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift	12 402	11 722
Vattenavgift kv 4 2018	3 583	-
	65 948	55 560

Handwritten signatures and initials:
 W.K.G. f.d. / M.

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	0	-500 336	141 440
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				141 440	-141 440
Avsättning till Fond för yttre underhåll			146 793	-146 793	
Årets resultat					198 781
Vid årets slut	18 559 999	33 478	146 793	-505 689	198 781

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Räntesats (från och med)</i>	<i>Villkors- Ändringsdag</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek	1,54 % (2017-06-01)	2022-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,59 % (2014-06-01)	2019-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,57 % (2017-12-30)	2022-12-30	2 475 000	2 500 000
Stadshypotek	1,69 % (2015-12-30)	2019-12-30	2 431 250	2 456 250
Stadshypotek	1,00 % (2018-12-07)	2019-03-07	375 000	375 000
Stadshypotek	1,00 % (2019-01-03)	2019-04-03	250 000	250 000
Stadshypotek	1,00 % (2018-12-03)	2019-03-04	150 000	150 000
Stadshypotek	1,35 % (2016-06-01)	2019-06-01	97 500	98 500
			13 785 000	13 829 750

Not 13 Skatteskulder/fordran

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Årets fastighetsskatt/avgift	76 702	75 598
Obetald debiterad skatt	7621	7 621
Preliminärt debiterad skatt	-91 452	-91 452
	-7 129	-8 233

Not 14 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Moms 4:e kvartalet	8 390	15 067
	8 390	15 067

J. R. G. S. / M.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	64 997	76 812
Förutbetalda hyror	-	54 216
Upplupen kostnad värme	37 618	34 623
Upplupen kostnad el för drift	3 810	-
Upplupen bokföringskostnad	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	14 374	7 918
	125 799	104 323

Underskrifter

Stockholm


Charlotte Gill
Johann Wallheimer
Lena Lindblom
Mats Kjellin
Joachim Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-03-31


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 2018-01-01 – 2018-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

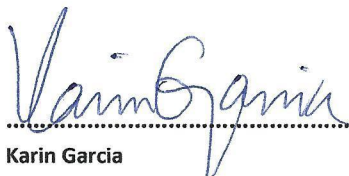
Revisionen har utförts enligt god revisionsred. Enligt vår uppfattning ger revisionshandlingarna en rättvisande och tillfredställande bild av föreningens resultat för år 2018 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2018. Vi har inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

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

Stockholm 31/3 2019



Merja Himanen



Karin Garcia