

Årsredovisning för
Brf Odin 15
769610-9276
Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

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

Handwritten signature/initials

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2021-05-12 valdes följande styrelse för 2021:

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

Till revisorer under 2021 omvaldes Merja Himanen och Karin Garcia.

Till valberedning omvaldes Jenny Wallheimer.

Under året har Charlotte Gill flyttat och därför avgått ur styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsesammanträden och årsmöte

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerande mötet, avhållit 11 protokollförda sammanträden under 2021.

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 avslutats och upphör 2022-02-28.

Från mars kommer lokalen att vara tillgänglig för byggarbetares bekvämlighet. Styrelsen återkommer med förslag till hur lokalen, på 71 kvm, kan komma att disponeras därefter.

Information till medlemmar

Handwritten initials: JB, L.W.M., UB

Föreningens informationsblad Odin-Nytt har under året utgivits en gång. Information till medlemmar har fortsättningsvis lagts upp på föreningens hemsida (odin15.bostadsrattarna.se) där också information för mäklare har funnits.

Löner och arvoden

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

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har mestadels skötts inom styrelsen. Den tekniska förvaltningen har skötts inom föreningen.

Reparationer och underhåll

Under 2021 har följande arbete utförts:

- Gårdstrapphuset har försetts med ny ytterdörr med kodlås.
- Förberedelser för renovering av gården.

Under 2022 kommer hissen, som har reparerats vid flertal tillfällen, att byggas om och anpassas till att motsvara de krav som ställs på en modern hissanläggning, med KONE AB som totalentreprenör.

Vid provtagning har framkommit att gårdsbjälklaget är i behov av renovering. Föreningen har sökt och även fått bygglov av Stadsbyggnadskontoret. Konsulter är involverade och förväntas att inom kort påbörja arbetet att utse en lämplig entreprenör. Arbetet kommer att påverka inte bara oss boende i fastigheten utan även vår hyresgäst, restaurang Mandarin Paradis under 4-6 månader.

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. Detta har gjort att föreningen även för år 2021 visar ett överskott trots att kostnaderna i vissa fall har ökat något och att restaurangen har fått hyresnedsättning med 40% av årshyran på grund av pandemin. Halva beloppet har föreningen erhållit som hyresstöd.

Övrigt

Liksom tidigare år har två gemensamma städdagar genomförts under året.

Föreningen har mailadress brfodin15@gmail.com.

Medlemsinformation

En lägenhet har under året delats och föreningens består därför numera av 17 medlemslägenheter. Två lägenheter har överlåtits under året. Antalet medlemmar är för närvarande 29.

LB
I.W.M
LB

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	201-12-31
Nettoomsättning	1 453 987	1 506 522	1 563 473	1 526 384	1 510 825
Resultat efter finansnetto	33 400	161 240	85 686	198 781	141 440
Balansomslutning	31 968 350	32 011 568	32 369 074	32 352 551	32 259 042
Soliditet %	58	58	57	57	56

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

Balanserat resultat	-468 588
Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-204 303
Årets resultat	33 400
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-639 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-639 491
-------------------------	----------

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

AS/W
AB

Resultaträkning	<i>Not</i>	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 453 988	1 506 522
Summa rörelseintäkter		1 453 988	1 506 522
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2 3	-73 188	-170 655
Reparation och underhåll fastighet		-237 041	-90 194
Reparation och underhåll lokaler		-32 051	-41 089
Taxebundna kostnader	4	-402 589	-356 536
Försäkringspremier		-41 743	-39 588
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-15 528	-22 647
Fastighetsskatt		-90 354	-89 874
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-227 100	-239 691
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-457	-457
Summa rörelsekostnader		-1 240 395	-1 171 075
Rörelseresultat		213 593	335 447
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		11 990	11 445
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-192 183	-185 652
Summa finansiella poster		-180 193	-174 207
Resultat efter finansiella poster		33 400	161 240
Resultat före skatt		33 400	161 240
Årets resultat		33 400	161 240



 J.W.

 LB

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

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

Byggnader	6	10 889 657	11 010 001
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	2 428 334	2 580 825
Inventarier	8	911	1 368
Summa materiella anläggningstillgångar		30 819 080	31 092 372

Summa anläggningstillgångar

30 819 080	31 092 372
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar		-	-
Övriga fordringar	9	7 791	7 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 592	30 066
Summa kortfristiga fordringar		38 383	37 687

Kassa och bank

1 110 887	881 509
------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

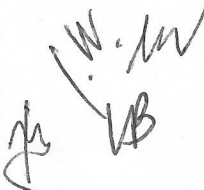
1 149 270	919 196
------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

31 968 350	32 011 568
-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		759 702	555 399
Summa bundet eget kapital		19 353 179	19 148 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-672 892	-629 828
Årets resultat		33 400	161 240
Summa fritt eget kapital		-639 492	-468 588
Summa eget kapital		18 713 687	18 680 288
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 037 500	13 121 250
Summa långfristiga skulder		13 037 500	13 121 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	488
Skatteskulder	13	4 653	6 043
Övriga skulder	14	11 663	15 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	200 847	188 219
Summa kortfristiga skulder		217 163	210 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 968 350	32 011 568
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
		2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:

 LB

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

LB
1.10.21
LB

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	371 879
<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	203 077
<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	93 346
<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	81 448
<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	45 450
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)</i>					
2012 Fastighet (4,5%)	116 059	23 år	2034	5 223	63 830
<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	343 093

AS
 LW
 MB

Tätning av rökkanaler till eldstäder

Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida

Installation av takvärme

2014 Fastighet (4,5%)

295 940 23 år 2036 13 317 196 062

Reparation av restaurangskorsten

2017 Fastighet (4,5%)

650 957 23 år 2039 29 293 504 492

Reparation av ventilationskanaler

Utbyte av värmeväxlare

2018/2019 Fastighet (4,5%)

489 782 23 år 2041 22 040 423 662

Trapphusrenovering

2013 Fönster (10%)

200 729 10 år 2022 20 075 30 103

Målning gårdssida

2014 Fönster (10%)

32 059 10 år 2023 3 206 6 411

Målning trapphusfönster

2014 Maskiner (10%)

4 571 10 år 2023 457 911

Utbyte av avloppspump i tvättstuga

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 001 413	999 880
Avgiftsrabatt (självförvaltning)	-12 600	-15 000
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	11 654	7 223
Hyror lokaler	539 832	538 368
Hysesrabatt	-202 437	-67 296
Hysesstöd	101 218	33 648
Övriga intäkter	14 904	9 200
Öresutjämning	4	-1
Summa	1 453 988	1 506 522

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Fastighetsskötsel

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Snöskottning	4 670	-
Hisskostnader	14 297	152 404
Renhållning och städning	38 120	1 124
Sophämtning	16 101	17 127
Summa	73 188	170 655

Handwritten signatures and initials:
 B
 I.W. M
 LB

Not 4 Taxebundna kostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme	269 356	245 222
Kabel TV	20 336	20 157
Bredband	29 887	29 986
El för drift	27 907	17 445
Vatten	55 103	43 726
Summa	402 589	356 536
Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsmateriel	1 391	972
Telefon	122	132
IT-kostnader	1 484	574
Övriga förvaltningskostnader	5 455	10 669
Redovisningstjänster	520	1 335
Bankkostnader	1 933	1 585
Kontorsmateriel	1 378	-
Avgifter	3 245	4 380
Summa	15 528	22 647
Not 6 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<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	-1 024 341	-903 997
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	-1 144 685	-1 024 341
Redovisat värde vid årets slut	10 889 657	11 010 001
<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

Not 7 Fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 099 260	5 099 260
-Nyanskaffningar	74 609	-
	5 173 869	5 099 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 518 435	-2 278 744
-Årets avskrivningar enligt plan	-227 100	-239 691
	-2 745 535	-2 518 435
Redovisat värde vid årets slut	2 428 334	2 580 825
Not 8 Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 012	85 012
-Nyanskaffningar	-	-
	85 012	85 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 644	-83 187
-Årets avskrivningar enligt plan	-457	-457
	-84 101	-83 644
Redovisat värde vid årets slut	911	1 368
Not 9 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning skatter och avgifter (skattekonto)	7 791	7 621
	7 791	7 621
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald bostadsrättsförsäkring	14 050	13 641
Förutbetald redovisning	3 397	3 397
Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift	12 669	12 555
Upplupna avgifter	476	473
	30 592	30 066

B
L.W.
SB

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	555 399	-629 828	161 240
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				161 240	-161 240
Avsättning till Fond för yttre underhåll			204 303	-204 303	
Årets resultat					46 400
Vid årets slut	18 559 999	33 478	759 702	-672 892	46 400

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	3 900 000	3 940 000
Stadshypotek	1,57 % (2017-12-30)	2022-12-30	2 406 250	2 431 250
Stadshypotek	1,47 % (2019-12-30)	2028-12-30	2 356 250	2 375 000
Stadshypotek	1,50 % (2018-12-07)	3 mån	375 000	375 000
			13 037 500	13 611 250

Not 13 Skatteskulder/fordran

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Årets fastighetsskatt/avgift	90 354	89 874
Betald ej debiterad skatt	7 791	7 621
Preliminärt betald skatt	-93 492	-91 452
	4 653	6 043

Not 14 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Moms 4:e kvartalet	11 663	15 280
	11 663	15 280

Handwritten signature:
 R. W. M.
 AB

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

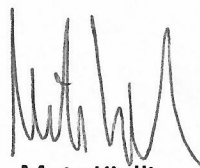
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter	75 915	79 753
Förutbetalda hyror	58 063	56 483
Upplupen kostnad värme	43 000	29 908
Upplupen kostnad el för drift	4 000	2 899
Upplupen bokföringskostnad	-	5 000
Upplupen räntekostnad	12 069	6 362
Upplupen kostnad för sopor	2 800	2 791
Upplupen kostnad för vatten	5 000	5 023
	200 847	188 219

Underskrifter

Stockholm 2022 - 01 - 11



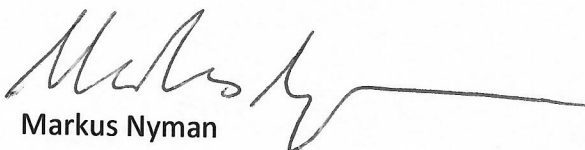
Johann Wallheimer



Mats Kjellin



Linda Backetman

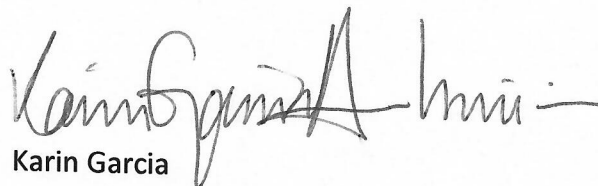


Markus Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 02 - 06



Merja Himanen



Karin Garcia

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Odin 15 i Stockholm

org.nr 769610-9276

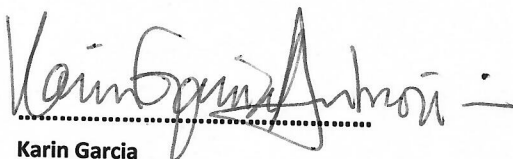
Vi har granskat årsredovisningen av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Enligt vår uppfattning ger revisionshandlingarna en rättvisande och tillfredställande bild av föreningens resultat för år 2021 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2021. 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

2022 - 02 - 06


.....

Karin Garcia


.....

Merja Himanen