

Årsredovisning för
Brf Odin 15
769610-9276
Räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

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

J.W. 2018-01-01

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På föreningsstämman 2017-04-23 valdes följande styrelse för 2017:

Mats Kjellin (omval)	Ordförande
Charlotte Gill (omval)	Sekreterare
Jenny Wallheimer (omval)	Ledamot
Jonas Emilsson (nyval)	Ledamot
Joachim Öhman (nyval)	Ledamot

Till revisorer under 2017 omvaldes Merja Himanen och Karin Garcia.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsesammanträden och årsmöte

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerande mötet, avhållit 8 protokollförda sammanträden under 2017. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2017.

Lokaler

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

Hyreskontraktet för restaurangen kommer att löpa till och med 2023-06-30 efter det att 2018-06-30 blir förlängt med fem år.

Kontraktet för musiklokalen har en löptid om 1 år.

Information till medlemmar

Föreningens informationsblad Odin-Nytt har under året utgivits fyra gånger. Informationshäftet med praktisk information om fastigheten har distribuerats till föreningens nya medlemmar. Planer finns att skapa en hemsida för föreningen för att lättare få ut information till medlemmar och även till mäklare.

finns att skapa en hemsida för föreningen för att lättare få ut information till medlemmar och även till mäklare.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

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 2017 har följande arbeten utförts:

- Utbyte av fastighetens värmesystem (fjärrvärmväxlare). Samtidigt har de rostangripna delarna av värmerören i källaren reparerats.
- I de fyra mindre lägenheterna i gatutrapphuset har ventilationssystemet rensats och tätats för att möjliggöra för medlemmarna att installera egen köks- och badrumsventilation.

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 för år 2017 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 3 lägenheter överlåtits under 2017. Antalet medlemmar är för närvarande 31.

JW R G E J O

Flerårsöversikt	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1 510 825	1 504 558	1 486 401	1 413 725	1 375 344
Resultat efter finansnetto	141 440	-17 539	3 456	98 669	-97 030
Balansomslutning	32 259 042	32 068 281	32 285 926	32 153 130	32 143 628
Soliditet %	56	56	56	56	56

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-500 336
Årets resultat	141 440
Totalt	-358 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-358 896
Totalt	-358 896

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

J.W. K. J. J. J.

Resultaträkning	<i>Not</i>	<i>2017-01-01– 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01– 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 510 826	1 504 558
Summa rörelseintäkter		1 510 826	1 504 558
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsskötsel	3	-18 332	-22 616
Reparation och underhåll fastighet		-92 931	-13 432
Reparation och underhåll lokaler		-4 525	-169 387
Taxebundna kostnader	4	-367 198	-382 833
Försäkringspremier		-43 505	-42 461
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-25 327	-33 713
Fastighetskatt		-76 350	-75 598
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-238 773	-209 478
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-3 678	-3 673
Summa rörelsekostnader		-990 963	-1 073 535
Rörelseresultat		519 863	431 023
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		8 447	10 900
Ränteintäkter		1	101
Räntekostnader		-386 871	-459 563
Summa finansiella poster		-378 43	-492 784
Resultat efter finansiella poster		141 440	-17 539
Resultat före skatt		141 440	-17 539
Årets resultat		141 440	-17 539

J.W. & G. E. J. L.

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	6	11 371 033	11 491 377
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	2 830 320	2 418 136
Inventarier	8	2 739	6 417
Summa materiella anläggningstillgångar		31 704 270	31 416 108

Summa anläggningstillgångar**31 704 270 31 416 108****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar	13	7 481	8 233
Övriga fordringar	9	7 621	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 560	51 242
Summa kortfristiga fordringar		70 662	59 728

*Kassa och bank***484 110 592 445****Summa omsättningstillgångar****554 772 652 173****SUMMA TILLGÅNGAR****32 259 042 32 068 281**

JW K&S 2017

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		-	-
Summa bundet eget kapital		18 593 477	18 593 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 336	-482 797
Årets resultat		141 440	-17 539
Summa fritt eget kapital		-358 896	-500 336
Summa eget kapital		18 234 580	18 093 141
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 829 750	13 855 750
Summa långfristiga skulder		13 829 751	13 855 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Skatteskulder	13	-	-
Övriga skulder	14	16 142	15 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	178 569	104 323
Summa kortfristiga skulder		194 711	119 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 259 042	32 068 281

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

J.W. K. G. E. J. U.

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 om stämman så beslutar.

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

J.W. [Signature]

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	610 587
Reparation tak + hissmaskinrum 2005					
Byte av gårdsdörrar 2005					
Stambyte (kök/WC 4tr) 2005					
Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (myndighetskrav avseende ventilation, avluftsstosar brandskydd, ljudisolering)					
Stambyte(p.g.a. feldimensionerade rör)					
Utbyte avloppspump i pannrummet					
Ominstallation av fettavskiljare (restaurang)					
<u>2007 Fastighet (4,5%)</u>	624 848	23 år	2029	28 118	315 549
Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (slutförande)					
Installation av rökgaslucka					
Elinstallation i musiklokal					
<u>2009 Fastighet (4,5%)</u>	202 919	23 år	2031	9 131	120 739
Förbättrad ventilation i restaurangen (byggnadslovskrav)					
Byggnation av nya källarförråd					
Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (nytt golv och ommålning)					
Reparation av gårdsasfaltering (p.g.a. vattenläcka)					
<u>2010 Fastighet (4,5%)</u>	177 064	23 år	2032	7 968	113 320
Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (slutförande)					
Förbättrad ventilation i restaurangen					
Porttelefon					
Reparation av värmesystem					
<u>2011 Fastighet (4,5%)</u>	90 000	23 år	2033	4 050	61 650
Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)					
<u>2012 Fastighet (4,5%)</u>	116 059	23 år	2034	5 223	84 722
Reparation av läckage balkong vån 5					
Ombyggnad (isolering)vägg mellan lägenheter vån 1					
Reparation tak och stuprör					

J.W. K.G. E.T.J.

2013 Fasighet (4,5%)	555 611	23 år	2035	25 002	443 101
<i>Tätning av rökkanaler till eldstäder</i>					
<i>Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida</i>					
<i>Installation av takvärme</i>					
2014 Fasighet (4,5%)	295 940	23 år	2036	13 317	249 330
<i>Reparation av restaurangskorsten</i>					
2017 Fasighet (4,5%)	650 957	23 år	2039	29 293	621 664
<i>Reparation av ventilationskanaler</i>					
<i>Utbyte av värmväxlare</i>					
2008 Belysning (10%)	19 704	10 år	2017	1 974	-
<i>Installation a v belysning på gården (med rörelsedetektorer)</i>					
2010 Fönster (10%)	211 227	10 år	2019	21 123	42 244
<i>Målning gatusida</i>					
2013 Fönster (10%)	200 729	10 år	2022	20 073	110 401
<i>Målning gårdssida</i>					
2014 Fönster (10%)	32 059	10 år	2023	3 206	19 235
<i>Målning trapphusfönster</i>					
2011 Värme (10%)	125 917	10 år	2020	12 592	37 774
<i>Utbyte termostatventiler</i>					
2007 Maskiner (10%)	12 456	10 år	2017	1 247	-
<i>Utbyte av torktumlare</i>					
2014 Maskiner (10%)	4 571	10 år	2023	457	2 740
<i>Utbyte av avloppspump i tvättstuga</i>					

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	976 188	976 188
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	15 347	11 735
Hyror lokaler	506 730	504 000
Övriga intäkter	12 561	12 635
Summa	1 510 826	1 504 558

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Fastighetskötsel	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöskottning	-	3 840
Hisskostnader	2 786	4 151
Renhållning och städning	2 124	4 466
Sophämtning	13 422	10 159
Summa	18 332	22 616

Not 4 Taxebundna kostnader	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Värme	253 926	264 624
Kabel TV	18 952	18 534
Bredband	28 077	33 331
El för drift	17 564	17 561
Vatten	48 679	48 783
Summa	367 198	382 833

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsmateriel	-	1 287
Telefon	-	132
Övriga förvaltningskostnader	7 472	4 820
Redovisningstjänster	15 474	25 661
Bankkostnader	1 756	1 813
Kontorsmateriel	625	-
Övriga kostnader	-	-
Summa	25 327	33 713

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
---------------------------------	------------	------------

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	12 034 342	12 034 342
	12 034 342	12 034 342

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-542 965	-422 621
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	-663 309	-542 965

Redovisat värde vid årets slut

	11 371 033	11 491 377
--	-------------------	-------------------

J.W. & Co. AB

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

17 500 178 17 500 178

Redovisat värde vid årets slut**17 500 178 17 500 178****Not 7 Fastighetsförbättringar**

2017-12-31 2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

3 958 521 3 958 521

-Nyanskaffningar

650 957 -

4 609 478 3 958 521

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-1 540 385 -1 330 907

-Årets avskrivningar enligt plan

-238 773 -209 478

-1 779 158 -1 540 385**Redovisat värde vid årets slut****2 830 320 2 418 136****Not 8 Inventarier**

2017-12-31 2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

85 012 85 012

-Nyanskaffningar

- -

85 012 85 012

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-78 595 -74 922

-Årets avskrivningar enligt plan

-3 678 -3 673

-82 273 -78 595**Redovisat värde vid årets slut****2 739 6 417****Not 9 Övriga fordringar**

2017-12-31 2016-12-31

Momsfordran

- -

Avräkning skatter och avgifter

7 621 253

7 621 253

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald bostadsrättsförsäkring	43 838	39 520
Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift	11 722	11 722
	55 560	51 242

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	18 559 999	33 478	0	-482 797	-17 539
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				-17 539	17 539
Avsättning till Fond för yttre underhåll					
Årets resultat					141 439
Vid årets slut	18 559 999	33 478	0	-500 336	141 439

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats (från och med)	Villkors- Ändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
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	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,69 % (2015-12-30)	2019-12-30	2 456 250	2 481 250
Stadshypotek	1,00 % (2017-12-07)	2018-06-07	375 000	375 000
Stadshypotek	1,00 % (2017-12-30)	2018-04-03	250 000	250 000
Stadshypotek	1,00 % (2017-11-28)	2018-06-01	150 000	150 000
Stadshypotek	1,35 % (2016-06-01)	2019-06-01	98 500	99 500
			13 829 750	13 855 750

Not 13 Skatteskulder/fordran

	2017-12-31	2016-12-31
Årets fastighetsskatt/avgift	76 350	75 598
Obetald debiterad skatt	7 621	7 621
Preliminärt debiterad skatt	-91 452	-91 452
	-7 481	-8 233

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

J.W. K.G. J.F.

Moms 4:e kvartalet	16 142	15 067
	16 142	15 067

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter	76 812	35 044
Förutbetalda hyror	54 216	-
Upplupen kostnad värme	34 623	38 070
Upplupen bokföringskostnad	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	7 918	26 209
	178 569	104 323

Underskrifter

Stockholm 2018-03-14



Charlotte Gill



Jonas Emission



Jenny Wallheimer



Mats Kjellin



Joachim Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats

2018-04-01



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 2017-01-01 – 2017-12-31. 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 2017 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2017. 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 1/4 2018



Merja Himanen



Karin Garcia