

Årsredovisning för  
**Brf Odin 15**  
**769610-9276**  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

##### Styrelse och revisorer

På föreningsstämman 2019-04-24 valdes följande styrelse för 2019:

Charlotte Gill (omval)	Ordförande
Mats Kjellin (omval)	Ledamot
Johann Wallheimer (omval)	Ledamot
Lena Lindblom (omval)	Ledamot
Pontus Söder Pihl (nyval)	Ledamot

Under verksamhetsåret avgick Pontus Söder Pihl.

Till revisorer under 2019 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 10 protokollförda sammanträden under 2019 samt ett separat möte för att gå igenom och uppdatera underhållsplanen. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

##### 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](http://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

### Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har mestadels 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 2019 har följande arbeten utförts:

- Renovering av trapphuset, som påbörjades 2018, avslutades.
- Torktumlarna har reparerats.
- Restaurangens ventilationsanläggning har reparerats.

### 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 Länsförsäkringar (t.o.m. 30 nov) och Söderberg & Partners (fr.o.m. 1 dec).

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. Under året har även byte av försäkringsbolag skett, även detta med lägre kostnader som följd. Detta sammantaget har gjort att föreningen även för år 2019 visar ett överskott trots att kostnaderna i vissa fall har ökat något. Bland annat har elkostnader för takvärmen under alla tidigare år belastat årets resultat på grund av att elanslutningen av misstag har varit inkopplad på restaurangen elanläggning, vilket har korrigerats och återbetalats till hyresgästen under året. Dessutom har kostnader för en vattenskada, som uppstod på grund av översvämning i felbyggt badrum, belastat resultatet.

### Övrigt

Liksom tidigare år har två gemensamma städdagar genomförts under året.

Behållare för matavfall har införskaffats under året.

Föreningen har mailadress [brfodin15@gmail.com](mailto:brfodin15@gmail.com).

### Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har ingen överlåtits under 2019. Antalet medlemmar är för närvarande 30.

<b>Flerårsöversikt</b>	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	1 563 473	1 526 384	1 510 825	1 504 558	1 486 401
Resultat efter finansnetto	85 686	198 781	141 440	-17 539	3 456
Balansomslutning	32 369 074	32 352 551	32 259 042	32 068 281	32 285 926
Soliditet %	57	57	56	56	56

### Resultatdisposition

*Belopp i kr*

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-306 908
Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-204 303
Årets resultat	85 686
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>-425 525</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-425 525
-------------------------	----------

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

*Handwritten signature*

<b>Resultaträkning</b>	<i>Not</i>	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 563 473	1 526 384
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 563 473</b>	<b>1 526 384</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Fastighetsskötsel	3	-31 004	-23 385
Reparation och underhåll fastighet		-154 557	-101 727
Reparation och underhåll lokaler		-45 099	-39 034
Taxebundna kostnader	4	-471 104	-413 057
Försäkringspremier		-49 763	-48 082
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-40 254	-21 382
Fastighetsskatt		-89 042	-76 702
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-260 813	-238 773
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-457	-457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 262 437</b>	<b>-1 082 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>301 036</b>	<b>443 441</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning Brandkontoret		10 082	10 082
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-225 432	-254 742
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-215 350</b>	<b>-244 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 686</b>	<b>198 781</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 686</b>	<b>198 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>85 686</b>	<b>198 781</b>

*Bo Odins*

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	6	11 130 345	11 250 689
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	2 820 516	3 019 099
Inventarier	8	1 825	2 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 452 864</b>	<b>31 772 248</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**31 452 864 31 772 248**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar	13	-	7 129
Övriga fordringar	9	7 621	8 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 882	65 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 503</b>	<b>81 118</b>

##### *Kassa och bank*

**872 707 499 185**

#### Summa omsättningstillgångar

**916 210 580 303**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**32 369 074 32 352 551**

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		18 559 999	18 559 999
Upplåtelseavgifter		33 478	33 478
Fond för yttre underhåll		351 096	146 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 944 573</b>	<b>18 740 270</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-511 211	-505 689
Årets resultat		85 686	198 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-425 525</b>	<b>-306 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 519 048</b>	<b>18 433 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 611 250	13 785 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 611 250</b>	<b>13 785 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20 980	-
Skatteskulder	13	5 211	-
Övriga skulder	14	25 342	8 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	187 243	125 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>238 776</b>	<b>134 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 369 074</b>	<b>32 352 551</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		24 000 000	24 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

P. O. P. W. J. K.

## 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 signature: B. M. J. J.*



## Följande avskrivningar tillämpas för aktiverade förbättringsåtgärder

Objekt	Investering	Tid	Sista år	belopp/år	Återst värde
<b>2005/6 Fastighet (4,5%)</b>	1 326 147	23 år	2028	59 677	491 233
<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>					
<b>2007 Fastighet (4,5%)</b>	624 848	23 år	2029	28 118	259 313
<i>Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (slutförande)</i>					
<i>Installation av rökgaslucka</i>					
<i>Elinstallation i musiklokal</i>					
<b>2009 Fastighet (4,5%)</b>	202 919	23 år	2031	9 131	111 608
<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>					
<b>2010 Fastighet (4,5%)</b>	177 064	23 år	2032	7 968	97 384
<i>Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (slutförande)</i>					
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen</i>					
<i>Porttelefon</i>					
<i>Reparation av värmesystem</i>					
<b>2011 Fastighet (4,5%)</b>	90 000	23 år	2033	4 050	53 550
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)</i>					
<b>2012 Fastighet (4,5%)</b>	116 059	23 år	2034	5 223	74 276
<i>Reparation av läckage balkong vån 5</i>					
<i>Ombyggnad (isolering)vägg mellan lägenheter vån 1</i>					
<i>Reparation tak och stuprör</i>					
<b>2013 Fastighet (4,5%)</b>	555 611	23 år	2035	25 002	393 097

Tätning av rökkanaler till eldstäder

Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida

Installation av takvärme

**2014 Fastighet (4,5%)**

295 940 23 år 2036 13 317 222 696

Reparation av restaurangskorsten

**2017 Fastighet (4,5%)**

650 957 23 år 2039 29 293 563 078

Reparation av ventilationskanaler

Utbyte av värmeväxlare

**2018/2019 Fastighet (4,5%)**

489 782 23 år 2041 22 040 467 742

Trapphusreovering

**2010 Fönster (10%)**

211 227 10 år 2019 21 121 -

Målning gatusida

**2013 Fönster (10%)**

200 729 10 år 2022 20 075 70 253

Målning gårdssida

**2014 Fönster (10%)**

32 059 10 år 2023 3 206 12 823

Målning trapphusfönster

**2011 Värme (10%)**

125 917 10 år 2020 12 592 12 590

Utbyte termostatventiler

**2014 Maskiner (10%)**

4 571 10 år 2023 457 1 826

Utbyte av avloppspump i tvättstuga

### Not 1 Årsavgifter, hyror mm

2019-01-01-  
2019-12-31

2018-01-01-  
2018-12-31

Årsavgifter	979 964	977 819
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	18 004	8 328
Hyror lokaler	529 836	518 076
Övriga intäkter	35 671	22 164
Öresutjämning	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>1 563 473</b>	<b>1 526 384</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

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

### Not 3 Fastighetsskötsel

2019-01-01-  
2019-12-31

2018-01-01-  
2018-12-31

Snöskottning	-	-
Hisskostnader	15 504	8 261
Renhållning och städning	805	471
Sophämtning	14 695	14 653
<b>Summa</b>	<b>31 004</b>	<b>23 385</b>

*[Handwritten signature]*

<b>Not 4 Taxebundna kostnader</b>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme	275 083	277 783
Kabel TV	19 515	33 271
Bredband	33 934	27 998
El för drift	91 281	23 730
Vatten	51 291	50 275
<b>Summa</b>	<b>471 104</b>	<b>413 057</b>

<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsmateriel	3 061	-
Telefon	254	283
Övriga förvaltningskostnader	20 567	9 439
Redovisningstjänster	13 871	7 952
Bankkostnader	1 755	3 116
Kontorsmateriel	195	592
Övriga kostnader	551	-
<b>Summa</b>	<b>40 254</b>	<b>21 382</b>

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 034 342	12 034 342
	<b>12 034 342</b>	<b>12 034 342</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-783 653	-663 309
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	<b>-903 997</b>	<b>-783 653</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 130 345</b>	<b>11 250 689</b>
<i>Mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 500 178	17 500 178
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 500 178</b>	<b>17 500 178</b>

*AK CG P.M. S. 2*

**Not 7 Fastighetsförbättringar**

2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

5 037 030 4 609 478

-Nyanskaffningar

62 230 427 552

**5 099 260 5 037 030**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-2 017 931 -1 779 158

-Årets avskrivningar enligt plan

-260 813 -238 773

**-2 278 744 -2 017 931****Redovisat värde vid årets slut****2 820 516 3 019 099****Not 8 Inventarier**

2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

85 012 85 012

-Nyanskaffningar

- -

**85 012 85 012**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-82 730 -82 273

-Årets avskrivningar enligt plan

-457 -457

**-83 187 -82 730****Redovisat värde vid årets slut****1 825 2 282****Not 9 Övriga fordringar**

2019-12-31 2018-12-31

Momsfordran

- 420

Avräkning skatter och avgifter

7 621 7 621

**7 621 8 041****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2019-12-31 2018-12-31

Förutbetald bostadsrättsförsäkring

12 305 46 687

Förutbetald redovisning

3 274 3 276

Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift

12 619 12 402

Vattenavgift kv 4 2018

2 482 3 583

Upplupna avgifter

5202 -

**35 882 65 948**


<b>Not 11 Eget kapital</b>	<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	146 793	-505 689	198 781
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				198 781	-198 781
Avsättning till Fond för yttre underhåll			204 303	-204 303	
Årets resultat					85 686
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 559 999</b>	<b>33 478</b>	<b>351 096</b>	<b>-511 211</b>	<b>85 686</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Räntesats (från och med)</i>	<i>Villkors- Ändringsdag</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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	3 980 000	4 000 000
Stadshypotek	1,57 % (2017-12-30)	2022-12-30	2 456 250	2 475 000
Stadshypotek	1,12 % (2019-12-30)	2020-12-30	2 400 000	2 431 250
Stadshypotek	1,25 % (2018-12-07)	2020-03-07	375 000	375 000
Stadshypotek	1,25 % (2019-01-03)	2020-01-03	250 000	250 000
Stadshypotek	1,25 % (2018-12-03)	2020-03-04	150 000	150 000
Stadshypotek	1,35 % (2016-06-01)	Återbetalt	-	97 500
			<b>13 611 250</b>	<b>13 785 000</b>

**Not 13 Skatteskulder/fordran**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Årets fastighetsskatt/avgift	89 042	76 702
Obetald debiterad skatt	7 621	7 621
Preliminärt debiterad skatt	-91 452	-91 452
	<b>5 211</b>	<b>-7 129</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Moms 4:e kvartalet	25 342	8 390
	<b>25 342</b>	<b>8 390</b>

2020-01-14, 12:12

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

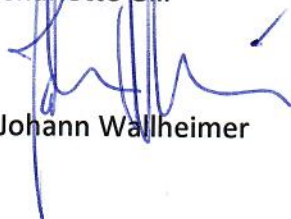
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter	122 188	64 997
Förutbetalda hyror	-	-
Upplupen kostnad värme	35 173	37 618
Upplupen kostnad el för drift	2 438	3 810
Upplupen bokföringskostnad	5 000	5 000
Upplupen räntekostnad	7 754	14 374
Upplupen kostnad för sopor	2 133	-
Upplupen kostnad för vatten	8 609	-
Upplupen övrig kostnad	3 948	-
	<b>187 243</b>	<b>125 799</b>

**Underskrifter**

Stockholm 2020-02-29



Charlotte Gill



Johann Wallheimer



Mats Kjellin



Lena Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-21



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 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 2019 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2019. 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

2020 - 03 - 21

  
.....  
Karin Garcia

  
.....  
Merja Himanen