

**ÅRSREDOVISNING**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20**  
**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens fyrtiotredje verksamhetsår.

## Verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### *Föreningens byggnader*

Hörnfastigheten Odin 20 byggdes mellan 1907-1909 och arkitekter var Arkitektfirman Dorph & Höög. Råvinden byggdes om till tre lägenheter 1987.

Bostadsrättsföreningen Odin 20 bildades 1972. Föreningen köpte 1973 fastigheten av fam Niklasson.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen samt fullserviceavtal Anticimex.

Fastigheten har 29 hushåll och 2 uthyrda lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 2.912 m<sup>2</sup> och de uthyrda lokalerna är på sammanlagt 108 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet för fastigheten höjdes år 2013 och uppgår nu till 67.072.000 kr, varav markvärde 40.481.000 kr. Fastigheten är från och med 2016 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

#### *Lägenheterna har följande fördelning*

3 st 1 rum och kök/pentry  
6 st 2 rum och kök  
5 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök  
7 st 5 rum och kök  
2 st 6 rum och kök

BS GA  
W  
YS  
ak  
f

Under året har, av föreningens 29 lägenheter, tre överlåtelse skett.

## Förvaltning

### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen sköts av Hägglund & Partner AB. Fr.o m 2008-12-01 har den ekonomiska förvaltningen lagts ut externt. Föreningen har lanserat en hemsida ([www.odin20.bostadsratterna.se](http://www.odin20.bostadsratterna.se)) på vilken information om föreningen lagts ut samt aktuella händelser löpande aviseras.

### Föreningens tekniska status

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan fram till och med år 2020. Under året har det sista i raden av planerade stambyten genomförts. Hissmaskineriet på Idungatan 2 har bytts ut och hissorken renoverats. Vidare har vandalrör installerats på Hagagatan. Underhållet av fastighetens fönsterbågar har fortsatt i något högre takt än vad som ursprungligen planerats. Tidigt under hösten renoverades fönsterbågar och balkongdörrar på Hagagatans plan 2,3,4 och 5 samt de två översta trapphusfönstren. Även visst takunderhåll har genomförts under 2015.

I dagsläget finns inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden. Målningsarbetena fortsätter under 2016 på Hagagatans bottenvåning och plan 1 samt resterande två trapphusfönster. Vid behov kommer även gårdsfönstren på Idungatans plan 3,4 och 5 samt trapphusfönstren (blyinfattade) på Idungatan att renoveras. De båda trapphusens samtliga fönsterbågar skall utrustas med tätninglistor för att öka komforten samt i någon mån förbättra Föreningens värmeekonomi. En avgasare installeras i avsikt att förlänga värmesystemets livslängd. I övrigt planeras en upprustning av fastighetens innergård i förskönande syfte.

### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten färdigställdes 1909 och har deklarerats värdeår 1929.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningens ekonomiska resultat för 2015 landar på plus 72 ksek mot budgeterat minus 57 ksek. Skillnaden mot budgeterat belopp är således plus 129 ksek. Avvikelsen beror på i stort sett tre faktorer. Bokföringsmässiga dispositioner på sammanlagt 132 ksek i form av oförutsettposter samt en upplösning av arvodesreserven är en faktor. Vidare har visst målningsarbete planerat för 2016 utförts redan under 2015 samtidigt som en för 2015 planerad sotning skjutits till 2016.

GA  
10  
15  
17



Summan av dessa två omdisponeringar av arbete innebär tillsammans ett minus på 21 ksek. Slutligen har fjärrvärme och el blivit billigare än budgeterat, till stor del beroende på en relativt varm vinter samtidigt som vissa driftsproblem med en avloppsstam orsakat Föreningen en smärre extrakostnad. Sammanlagt uppgår dessa mindre avvikelser i fastighetens driftskostnader till plus 18 ksek. Uttaget ur fonden för yttre underhåll (FYU) uppgick under året till 125 ksek jämfört med budgeterat 115 ksek till följd av utökad målningsarbete.

De två större renoveringsarbeten vilka genomförts under räkenskapsåret, stambytet och utbytet av hissmaskineriet, har bokförts som investeringar i syfte att bättre tydliggöra Föreningens ekonomiska läge och skapa transparens. Detta skall ses mot bakgrund av att föreningen avser att med början räkenskapsåret 2016 övergå till komponentbaserad avskrivning enligt K3 metoden. (Se noterna 1- 3).

#### *Kommentar om den framtida ekonomiska utvecklingen*

Föreningen åtnjuter även fortsättningsvis en god ekonomi med låg belåning. Om inga oförutsedda större skador drabbar fastigheten och ränteläget inte drastiskt förändras, ter sig möjligheterna att under flera år framöver nå ett resultat omkring noll som goda. Möjligheterna att under kommande år utöka amorteringen på Föreningens lån är också goda mot bakgrund av att inga större underhållsarbeten planeras samtidigt som avskrivningar på närmare 200 ksek årligen belastar det ekonomiska resultatet.

Det finns idag inga planer på att justera Föreningens årsavgift.

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Inga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsåret.

#### *Styrelse och revisorer samt valberedning*

Vid 2015 års ordinarie föreningsstämma (2015-05-21) valdes:

Ingvar Palm, ordförande  
Åsa Anthony, ledamot och sekreterare  
Göran Abrahamsson, ledamot och kassör  
Mats Hägglund, ledamot  
Ylva Sjöstrand, ledamot  
Urban Zetterström, suppleant

Under 2015 har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden.

BA  
AK  
YS

*Revisorer*

Bengt Brodin och Leif Runefelt  
med Elena Isajkina som suppleant.

*Valberedning*

Martin Åberg och Kickan Jöhncke.

*Stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 april 1994.

**Flerårsöversikt med nyckeltal**

År	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (Tkr)	1.376	1.375	1.373	1.382
Resultat efter fin poster (Tkr)	72	-258	-208	-59
Balansomslutning (Tkr)	7.808	6.976	7.263	7.552
Soliditet	25,3%	27,3%	29,8%	31,4%
Likviditet	0,99	1,02	1,33	1,39
Belåningsgrad	67,6%	64,7%	62,6%	60,7%
<b>Antal och ytor BR</b>				
Antal BR-lägenheter	29	29	29	29
Yta BR-lägenheter (m <sup>2</sup> )	2.912	2.912	2.912	2.912
<b>Uppgifter i kr per m<sup>2</sup> bostadsyta</b>				
Belåning	1.811	1.550	1.562	1.574
Avgiftsnivå	387	387	387	387
Räntekostnader	29	37	43	56
Drift o underhåll	355	470	439	374
Kassaflöde	89	-34	-9	42
Taxebundna kostnader	153	158	167	161
<b>Antal och ytor lokaler</b>				
Antal uthyrda lokaler	2	2	2	2
Yta uthyrda lokaler	108	108	108	108
<b>Uppgifter i kr per m<sup>2</sup> bostadsyta</b>				
Hysesintäkter	85	85	85	84

RA  
MS  
MS

**Förslag till vinstdisposition (kr)**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	566.396,02
Årets resultat	<u>72.334,46</u>
	<b>638.730,48</b>

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras	<b>638.730,48</b>
-------------------------	-------------------

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

BA  
C  
an  
YS  
Z

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	6.713.196	5.846.544
Inventarier	3	45.711	63.317
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7.258.907</b>	<b>6.409.861</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7.258.907</b>	<b>6.409.861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11.749	12.403
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	59.588	86.253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71.337</b>	<b>98.656</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kortfristig placering		2.999	8
Bank		474.316	467.370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>477.315</b>	<b>467.378</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>548.652</b>	<b>557.284</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7.807.559</b>	<b>6.975.895</b>

20  
 15  
 75  
 61A  
 5  
 An  
 P

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2015	2014
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital och sålda br		716.240	716.240
Kapitaltillskott		500.000	500.000
Upplåtelseavgift		61.862	61.862
Fond yttre underhåll	5	58.501	50.000
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1.338.987</b>	<b>1.330.486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	6		
Balanserad vinst		566.396	833.315
Årets resultat		<u>72.334</u>	<u>-258.418</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>638.730</b>	<b>574.897</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1.977.717</b>	<b>1.905.383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>5.274.173</u>	<u>4.513.892</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5.274.173</b>	<b>4.513.892</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		18.456	18.365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>537.213</u>	<u>538.255</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>555.669</b>	<b>556.620</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>7.807.559</b>	<b>6.975.895</b>

80 BJA  
 148  
 75  
 al  
 F



## BRF ODIN 20

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	11	1.375.916	1.375.458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1.375.916</b>	<b>1.375.458</b>
<b>RÖRELSEN KOSTNADER</b>			
Driftkostnader	12	-914.877	-1.234.449
Övriga externa kostnader	9	-46.767	-46.013
Personalkostnader	10	-72.248	-89.024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-185.805</u>	<u>-159.934</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1.219.697</b>	<b>-1.529.420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156.219</b>	<b>-153.962</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	313	3.131
Räntekostnader och liknande poster		<u>-84.198</u>	<u>-107.587</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83.885</b>	<b>-104.456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72.334</b>	<b>-258.418</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>72.334</b>	<b>-258.418</b>

DP GA  
 VA  
 an TS  
 ✓



**BRF ODIN 20****TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Styrelsen avser att ta beslut om att fr o m räkenskapsåret 2016 övergå till att upprätta årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Följande redovisningsprinciper har tillämpats:

*Värderingsprinciper*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Materiella anläggningstillgångar***Byggnad och mark*

I anskaffningsvärdet på byggnad ingår även mark.

*Avskrivningar*

För årets avskrivningar används följande:

Byggnader	1,5%
Stammar	2,5%
Undercentral	5,0%
Hiss modernisering	2,5%
Tvättstuga	10,0%
Inventarier	20,0%

I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

**Not 2 Byggnad och mark****2015-12-31****2014-12-31****Byggnad***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början

6.695.486

6.695.486

Årets inköp

0

0

*Utgående anskaffningsvärde*

6.695.486

6.695.486

Handwritten notes in blue ink: "BRF" with a checkmark, "An" and "cys" with a checkmark, and a signature.

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2.610.220	2.535.771
Årets avskrivningar enligt plan	74.449	74.449
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2.684.669	2.610.220
<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>4.010.817</b>	<b>4.085.266</b>
<b>Stammar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1.388.544	1.388.544
Årets inköp	521.652	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1.910.196	1.388.544
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	160.833	126.120
Årets avskrivningar enligt plan	47.754	34.713
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	208.587	160.833
<b>Bokfört värde Stammar</b>	<b>1.701.609</b>	<b>1.227.711</b>
<b>Undercentral</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	663.322	663.322
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	663.322	663.322
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	129.755	96.589
Årets avskrivningar enligt plan	33.166	33.166
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	162.921	129.755
<b>Bokfört värde Undercentral</b>	<b>500.401</b>	<b>533.567</b>
<b>Hiss modernisering</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Årets inköp	513.199	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	513.199	0
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	12.830	0
<b>Bokfört värde Hiss modernisering</b>	<b>500.369</b>	<b>0</b>
<i>Årets totala avskrivningar</i>	168.199	142.328
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.782.203	8.747.352
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	3.069.007	2.900.808
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	6.713.196	5.846.544
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>6.713.196</b>	<b>5.846.544</b>

on  
 GA  
 c  
 ak  
 475  
 P

<b>Not 3 Inventarier</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tvättstuga</b>		
Vid årets början	97.050	97.050
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	97.050	97.050
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	65.333	55.627
Årets avskrivningar enligt plan	9.706	9.706
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	75.039	65.333
<b>Bokfört värde Tvättstuga</b>	<b>22.011</b>	<b>31.717</b>
<b>AC</b>		
Vid årets början	39.500	0
Årets inköp	0	39.500
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	39.500	39.500
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	7.900	0
Årets avskrivningar enligt plan	7.900	7.900
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	15.800	7.900
<b>Bokfört värde AC</b>	<b>23.700</b>	<b>31.600</b>
<i>Årets totala avskrivningar</i>	17.606	17.606
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	136.550	136.550
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	90.839	73.233
<b>Totalt utgående bokfört värde inventarier</b>	<b>45.711</b>	<b>63.317</b>

<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetald försäkring	33.359	0
Upplupna ränteintäkter	0	2.963
Övriga förutbetalda kostnader	<u>26.229</u>	<u>83.290</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59.588</b>	<b>86.253</b>

GA
   
 AA
   
 OK
   
 YS
   
 Y



<b>Not 5 Fond yttre underhåll</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fond yttre underhåll	50.000	194.576
Avsättning fond yttre underhåll	134.144	134.144
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-125.643</u>	<u>-278.720</u>
	<b>58.501</b>	<b>50.000</b>

Avsättning till Fond yttre underhåll görs med minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen tas över fritt eget kapital.

<b>Not 6 Fritt eget kapital</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Balanserad vinst vid årets ingång	574.897	688.739
Årets resultat	72.334	-258.418
Avsättning till fond yttre underhåll	-134.144	-134.144
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>125.643</u>	<u>278.720</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>638.730</b>	<b>574.897</b>

<b>Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	<b>Förfallodag</b>		
Stadshypotek	Rörligt	849.761	859.021
Stadshypotek	Rörligt	851.350	860.194
Stadshypotek	2020-03-30	707.639	714.915
Stadshypotek	Rörligt	645.125	650.000
Stadshypotek	Rörligt	500.000	500.000
Stadshypotek	Rörligt	800.000	0
Stadshypotek	2016-03-30	<u>920.298</u>	<u>929.762</u>
<b>Summa</b>		<b>5.274.173</b>	<b>4.513.892</b>

<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	270.528	259.130
Förutbetalda lokalhyror	35.429	34.529
Förutbetalda garagehyror	23.400	23.400
Upplupna kostnader – räntor	6.776	8.630
Upplupna kostnader – värme	70.144	74.987
Upplupna kostnader – el	4.327	5.355
Upplupna kostnader – styrelsearvoden	49.710	81.857
Upplupna kostnader - vatten	7.129	1.275
Upplupna kostnader - övriga	<u>69.770</u>	<u>49.092</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>537.213</b>	<b>538.255</b>

OK  
 Ar 75g



<b>Not 9 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsavgift	36.047	35.293
Fastighetsskatt lokaler	<u>10.720</u>	<u>10.720</u>
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>46.767</b>	<b>46.013</b>

<b>Not 10 Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvoden	24.975	37.740
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>17.273</u>	<u>21.284</u>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>72.248</b>	<b>89.024</b>

<b>Not 11 Nettoomsättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	108.000	108.000
Hyror lokaler	139.016	138.116
Övriga intäkter	<u>2.224</u>	<u>2.666</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1.375.916</b>	<b>1.375.458</b>

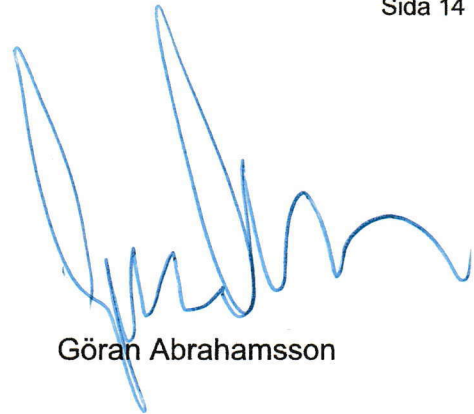
<b>Not 12 Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förvaltningskostnader	102.851	84.587
Försäkringar	36.971	46.232
Renhållning	25.063	28.123
Värme	351.288	365.840
Vatten	42.587	39.346
El	25.512	27.084
Fastighet - driftkostnader	146.587	111.980
Fastighet - reparation/underhåll	<u>184.018</u>	<u>531.257</u>
<b>Summa råvaror och förnödenheter</b>	<b>914.877</b>	<b>1.234.449</b>

<b>Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter	<u>313</u>	<u>3.131</u>
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>313</b>	<b>3.131</b>


Stockholm den 14 april 2016



Ingvar Palm  
ordförande



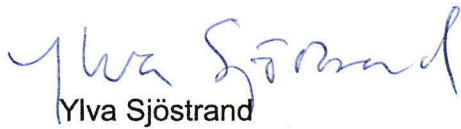
Göran Abrahamsson



Åsa Anthony



Mats Hägglund



Ylva Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2016



Bengt Brodin



Leif Runefelt



Handwritten initials and scribbles, possibly including 'MS' and 'F'.

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF ODIN 20

Undertecknade har i enlighet med god revisionsred granskat årsredovisningen, redovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Odin 20 för räkenskapsåret 2015.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2016



Bengt Brodin



Leif Runefelt