

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens fyrtiosjätte verksamhetsår.

## **Verksamhet**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus dels upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning dels att hyra ut lokaler. Föreningens säte är i Stockholm.

#### *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 Brandkontoret. 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 2016 och uppgår nu till 79.232.000 kr, varav markvärde 53.564.000 kr.

#### *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

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

VB  
HE  
MF  
JW  
7/10

## 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.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan med fem års horisont. En betydande del av underhållsarbetet budgeterat för 2018 har dock av olika skäl förskjutits till 2019.

Under räkenskapsåret har i enlighet med underhållsplanen ett nytt torkskåp installerats i tvättstugan. Vidare har Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts. Åtgärder som en följd av OVK genomförs under 2019.

Under året har en del arbete utanför underhållsplanens ram också utförts. Så har tekniska förbättringar av hissen på Idungatan, främst av säkerhetsskäl, genomförts. Vidare har metallbeslag monterats på fastighetens två portar. Visst underhållsarbete har utförts i trapphuset på Idungatan och klotter på fastighetens väggar har sanerats.

I dagsläget finns inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden.

Under 2019 kommer målning och underhåll av fönster och portar att återupptas. Värmekablage i tre stuprör på Idungatan installeras. Källarluckor på Hagagatan renoveras. Vidare kommer nya entrémattor i vestibulerna på Hagagatan och Idungatan att köpas in. Barnsäkring av hissens schaktgrindar installeras.

### *Beskattning*

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

## Verksamhet

Föreningens ekonomiska resultat för 2018 landar på plus 174 ksek mot budgeterat minus 11 ksek. Skillnaden mot budget är således plus 185 ksek. Underhåll av fönster- och portar, renovering av källarluckor samt underhåll av hissorgens inre till ett sammanlagt värde av 118 ksek har skjutits till 2019. Resterande 67 ksek i överskott förklaras av bokföringsposter (oförutsett) på 100 ksek av vilka till 33 ksek förbrukats av uppkommet ej budgeterat arbete, främst montering av metallbeslag på

M  
M  
J  
J

fastighetens portar och säkerhetsarbete på hissen på Idungatan, om sammanlagt 28 ksek samt av att verksamhetens intäkter och kostnader i övrigt redovisar ett minus om 5 ksek. Bakom dessa minus 5 ksek döljer sig ett negativt utfall i taxebundna kostnader (fjärrvärme, el, vatten och sopor) om 12 ksek vilka endast med 7 ksek balanseras av en liten positiv intäktsdifferens och något minskade finansiella kostnader (räntor och avskrivningar).

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

Föreningen åtnjuter även fortsättningsvis en god ekonomi med låg belåning. Om inga oförutsedda skador drabbar fastigheten och ränteläget inte dramatiskt förändras, ter sig möjligheterna att under flera år framöver balansera Föreningens ekonomiska resultat som goda.

Styrelsen har under räkenskapsåret amorterat ytterligare 250.000 kronor på Föreningens lån utöver den löpande årliga amorteringen om 41.344 kronor. Möjligheterna att under kommande år genomföra ytterligare extra amorteringar ter sig goda mot bakgrund av att inga större underhållsarbeten planeras samtidigt som avskrivningar på närmare 200.000 kronor belastar det ekonomiska resultatet.

Det finns idag inga planer från styrelsens sida på att justera Föreningens årsavgift.

#### *Styrelse och revisorer samt valberedning*

Vid 2018 års ordinarie föreningsstämma (2018-05-24) valdes:

Ingvar Palm, ordförande  
Jonas de Woul, ledamot och kassör  
Mats Hägglund, ledamot  
Michaela Eklund, ledamot och sekreterare  
Magnus Björk, ledamot  
Urban Zetterström, suppleant

Under 2018 har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett var per capsulam.

#### *Revisorer*

Bengt Brodin och Leif Runefelt  
med Elena Samuelsson som suppleant.

#### *Valberedning*

Martin Åberg, sammankallande, och Inger Jöhncke.

#### *Stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2017.

MS  
JE  
SW  
U



## Förändring av eget kapital

	Insatskapital och sålda br	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	716.240	500.000	61.862	187.135	2.384	553.994	114.611	<b>2.136.226</b>
Disp av före- gående års resultat						114.611	-114.611	0
Årets resultat							173.613	<b>173.613</b>
Avsättning till fond yttre uh								0
lanspråktagande fond yttre uh				-				0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>716.240</b>	<b>500.000</b>	<b>61.862</b>	<b>187.135</b>	<b>2.384</b>	<b>668.605</b>	<b>173.613</b>	<b>2.309.839</b>

## Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	668.604,91
Årets resultat	<u>173.612,67</u>
	<b>842.217,58</b>

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras **842.217,58**

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

MS  
ME  
300 /

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2018	2017
<hr/>			
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	6.258.247	6.430.291
Inventarier	3	34.633	20.547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6.792.880</b>	<b>6.950.838</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6.792.880</b>	<b>6.950.838</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5.323	5.961
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	40.190	45.717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45.513</b>	<b>51.678</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kortfristig placering		3.053	3.035
Bank		683.447	638.860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>686.500</b>	<b>641.895</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>732.012</b>	<b>693.573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7.524.893</b>	<b>7.644.411</b>

360 / 1

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2018	2017
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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	187.135	187.135
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1.467.621</b>	<b>1.467.621</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		668.605	553.994
Årets resultat		<u>173.613</u>	<u>114.611</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>842.218</b>	<b>668.605</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2.309.839</b>	<b>2.136.226</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	<u>4.550.141</u>	<u>4.841.485</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4.550.141</b>	<b>4.841.485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		21.977	40.357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>642.936</u>	<u>626.343</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>664.913</b>	<b>666.700</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>7.524.893</b>	<b>7.644.411</b>

PE HA  
 JOE / W  
 7

## BRF ODIN 20

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	18-01-01 18-12-31	17-01-01 17-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	11	<u>1.401.621</u>	<u>1.398.664</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1.401.621</b>	<b>1.398.664</b>
<b>RÖRELSEN KOSTNADER</b>			
Driftkostnader	12	-822.151	-881.637
Övriga externa kostnader	9	-53.093	-52.455
Personalkostnader	10	-105.136	-104.083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-185.901</u>	<u>-183.107</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1.166.281</b>	<b>-1.221.282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>235.340</b>	<b>177.382</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	87	392
Räntekostnader och liknande poster		<u>-61.814</u>	<u>-63.163</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61.727</b>	<b>-62.771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>173.613</b>	<b>114.611</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>173.613</b>	<b>114.611</b>

MB  
K2  
Jew



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

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen samt BFNAR 2009:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

*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. Anskaffningsvärdet på marken är idag en ringa del av totala anskaffningskostnaden, då fastigheten anskaffades 1907. Då vi inte har uppgift om anskaffningskostnaden för marken och den är ringa, får den därför ingå i den totala anskaffningskostnaden för byggnaden, som också är underlag för avskrivning.

*Avskrivningar Byggnad och mark*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49% av det totala anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar inventarier*

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 10 % per år för Tvättstuga samt med 20 % per år för AC enligt plan, baserat på nyttjandeperiod.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and the letters "J&O" and "IR".

<b>Not 2 Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6.695.486	6.695.486
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	6.695.486	6.695.486
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2.834.544	2.759.118
Årets avskrivningar enligt plan	75.426	75.426
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2.909.970	2.834.544
<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>3.785.516</b>	<b>3.860.492</b>
<b>Stammar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1.910.196	1.910.196
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1.910.196	1.910.196
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	304.096	256.341
Årets avskrivningar enligt plan	47.755	47.755
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	351.851	304.096
<b>Bokfört värde Stammar</b>	<b>1.558.345</b>	<b>1.606.100</b>
<b>Undercentral</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	720.660	663.322
Årets inköp	0	57.338
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	720.660	720.660
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	232.120	196.087
Årets avskrivningar enligt plan	36.033	36.033
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	268.153	232.120
<b>Bokfört värde Undercentral</b>	<b>452.507</b>	<b>488.540</b>
<b>Hiss modernisering</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
153 Vid årets början	513.199	513.199
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	513.199	513.199
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	38.490	25.660
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	51.320	38.490
<b>Bokfört värde Hiss modernisering</b>	<b>461.879</b>	<b>474.709</b>

MS  
Jew  
UR

<i>Årets totala avskrivningar</i>	172.044	172.044
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.839.541	9.839.541
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	3.581.294	3.409.250
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	6.258.247	6.430.291
<b><i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i></b>	<b>6.258.247</b>	<b>6.430.291</b>

<b>Not 3 Inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
--------------------------	-------------------	-------------------

**Tvättstuga**

Vid årets början	97.050	97.050
Årets inköp	27.943	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	124.993	97.050

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	84.403	81.240
Årets avskrivningar enligt plan	5.957	3.163
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	90.360	84.403

**Bokfört värde Tvättstuga****34.633 12.647****AC**

Vid årets början	39.500	39.500
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	39.500	39.500

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	31.600	23.700
Årets avskrivningar enligt plan	7.900	7.900
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	39.500	31.600

**Bokfört värde AC****0 7.900**

<i>Årets totala avskrivningar</i>	13.857	11.063
-----------------------------------	--------	--------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	164.493	136.550
--	---------	---------

<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	129.860	116.003
---	---------	---------

<b><i>Totalt utgående bokfört värde inventarier</i></b>	<b>34.633</b>	<b>20.547</b>
---	---------------	---------------

<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
---	-------------------	-------------------

Förutbetald försäkring	7.272	35.694
Övriga förutbetalda kostnader	<u>32.918</u>	<u>10.023</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40.190</b>	<b>45.717</b>

ME  
 360  
 7

<b>Not 5 Fond yttre underhåll</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fond yttre underhåll	187.135	229.635
Avsättning fond yttre underhåll	0	30.000
lansspråktagande av fond yttre underhåll	0	-72.500
	<u>187.135</u>	<u>187.135</u>

Avsättning till Fond yttre underhåll görs med belopp beräknat för behovet av underhåll definierade i underhållsplanen i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen tas över fritt eget kapital.

<b>Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	5.303.000	5.303.000
Eventualförpliktelser	0	0
<b>Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>	<b>5.303.000</b>	<b>5.303.000</b>

<b>Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	<b>Förfallodag</b>	<b>Ränta</b>		
		<b>2018-12-31</b>		
Stadshypotek	Rörligt	1,27 %	221.981	481.241
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	824.818	833.662
Stadshypotek	2020-03-30	1,68 %	685.811	693.087
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	625.625	632.125
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	500.000	500.000
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	800.000	800.000
Stadshypotek	2019-03-30	1,30 %	891.906	901.370
<b>Summa</b>			<u>4.550.141</u>	<u>4.841.485</u>

<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	256.842	273.635
Förutbetalda lokalhyror	35.372	34.472
Förutbetalda garagehyror	32.625	32.625
Upplupna kostnader - räntor	5.012	5.748
Upplupna kostnader - värme	97.245	78.194
Upplupna kostnader - el	6.933	5.547
Upplupna kostnader - styrelsearvoden	72.255	67.812
Upplupna kostnader - ek förvaltning	39.426	0
Upplupna kostnader - vatten	8.361	7.923
Upplupna kostnader - renhållning	7.202	5.635
Upplupna kostnader - övriga	81.663	114.752
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>642.936</b>	<b>626.343</b>

MB  
  
 Jes

<b>Not 9 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsavgift	38.773	38.135
Fastighetsskatt lokaler	<u>14.320</u>	<u>14.320</u>
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>53.093</b>	<b>52.455</b>
<b>Not 10 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvoden	50.000	49.200
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>25.136</u>	<u>24.883</u>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>105.136</b>	<b>104.083</b>
<b>Not 11 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	130.500	130.500
Hyror lokaler	141.488	141.488
Övriga intäkter	<u>2.957</u>	<u>0</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1.401.621</b>	<b>1.398.664</b>
<b>Not 12 Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förvaltningskostnader	116.874	93.387
Försäkringar	21.356	23.681
Renhållning	28.116	26.080
Sotning	0	19.739
Värme	402.340	375.403
Vatten	50.544	47.430
El	35.095	28.005
Fastighet - driftkostnader	141.463	164.317
Fastighet - reparation/underhåll	<u>26.363</u>	<u>103.595</u>
<b>Summa råvaror och förnödenheter</b>	<b>822.151</b>	<b>881.637</b>
<b>Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ränteintäkter	<u>87</u>	<u>392</u>
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>87</b>	<b>392</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

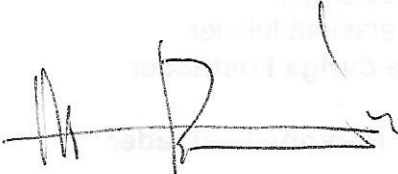
Inga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsåret.

*Handwritten notes and signatures:*  
 MS  
 [Signature]  
 360  
 70


Stockholm den 27 mars 2019



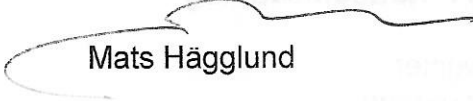
Ingvar Palm  
ordförande



Magnus Björk



Jonas de Woul



Mats Hägglund



Michaela Eklund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2019



Bengt Brodin



Leif Runefelt