

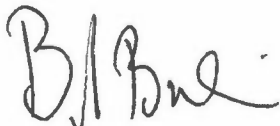
REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF ODIN 20

Undertecknade har i enlighet med god revisionssed granskat årsredovisningen, redovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Odin 20 för räkenskapsåret 2017.

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 2018



Bengt Brodin



Leif Runefelt

ARSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens fyrtiofemte 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 m² och de uthyrda lokalerna är på sammanlagt 108 m².

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.

Handwritten notes:
M3
M2
M1

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) 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 2022. En avgasare har under räkenskapsåret installerats i avsikt att förlänga värmesystemets livslängd och förbättra värmeeconomien. Under 2017 har vidare upprustningen av fastighetens innergård fortsatt. Bland annat har belysning installerats och en del växter planterats i anslutning till pergolan. Befintliga trädgårdsmöbler har slipats och oljats in. Under året har IP-only för Föreningens räkning exploaterat den av Stokab till fastighetens källare framdragna fiberkabeln och installerat fiberbaserat bredband i fastigheten. IP-onlys installationsarbete har utförts utan kostnad för Föreningen eller dess medlemmar. Under året har även de tre dörrarna till innergården renoverats utvändigt och invändigt. Blyinfattade fönsterbågar i trapphuset på Idungatan har också renoverats. Målning av vissa fönster på 4:e våningen på Idungatan mot gatan och mot gården har utförts. Fönsterbänkarna i trapphuset på Hagagatan har reparerats.

I dagsläget finns inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden. Ett nytt torkskåp kommer att installeras i tvättstugan under 2018. Målningen och renoveringen av lägenhetsfönster fortsätter under året med insatser på Idungatan. Även renovering av våra portar (mot gatan) samt källarluckor på Hagagatan är planerade för 2018. Också hissorgen renoveras.

Beskattning

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

Verksamhet

Föreningen övergår från och med innevarande räkenskapsår till redovisningsmetod K3 med så kallad komponentavskrivning. Redovisningsmetod K3 tillhandahåller - för en Förening som vår - bättre anpassade avskrivningsregler och ger oss därmed möjligheter att mer effektivt planera och finansiera fastighetens långsiktiga underhåll. Antagandet av nya Föreningsstadgar under året har också gjort det möjligt att från och med år 2017 avsätta medel till Fonden för Yttre Underhåll (FYU) baserat på behov definierade i underhållsplanen.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'F' and several illegible signatures.

Föreningens ekonomiska resultat för 2017 landar på plus 115 ksek mot budgeterat 44 ksek. Skillnaden mot budgeterat belopp är således plus 71 ksek. Bokföringsmässiga dispositioner på sammanlagt 100 ksek i form av oförutsettposter utgör ett plus i jämförelsen mellan budget och utfall. Aktiviteter uppgående till 58 ksek planerade för 2017 såsom inköp av nya trädgårdsmöbler i samband med gårdsrenoveringen har skjutits på framtiden liksom ett mindre arbete i trapphusen. Utökad arbete jämfört med budget i form av målning och renovering av trädgårdsmöbler, av dörrar till innergården samt av trappan upp till vindsvåningen på Idungatan har kostat 31 ksek extra. Assistsans av vår fastighetsservice i samband med fiberinstallationen utgjorde en ej budgeterad kostnad och uppgick till 9 ksek. Det löpande vardagsunderhållet har vidare blivit 24 ksek dyrare bland annat beroende på en besvärligare stamspolning än planerat. Fjärrvärmens har blivit 15 ksek dyrare än beräknat. Något högre förvaltningskostnader än beräknat medför ett överdrag om 8 ksek. De begränsade överdragen täcks väl av poster avsatta för oförutsedda kostnader.

Uttaget ur Fonden för yttre underhåll (FYU) uppgår under året till 72.500 kronor och täcker kostnaden för underhåll av fönster och dörrar.

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 drastiskt förändras, ter sig möjligheterna att under flera år framöver balansera Föreningens ekonomiska resultat som goda.

Styrelsen har i början av 2017 amorterat 350.000 kronor på Föreningens lån utöver den löpande årliga amorteringen om 41.344 kronor. Möjligheterna att under kommande år genomföra ytterligare extra amorteringar är 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 från styrelsens sida på att justera Föreningens årsavgift.

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2017 års ordinarie föreningsstämma (2017-05-18) 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 2017 har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures:
Z
ME
Woul
sdw

Revisorer

Bengt Brodin och Leif Runefelt
med Elena Isajkina som suppleant.

Valberedning

Martin Åberg, sammankallande, och Inger Jöhncke.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2017.

Flerårsöversikt med nyckeltal

Ar	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (Tkr)	1.399	1.389	1.376	1.375	1.373	1.382
Resultat efter fin poster (Tkr)	115	44	72	-258	-208	-59
Balansomslutning (Tkr)	7.644	7.814	7.808	6.976	7.263	7.552
Soliditet %	27,9	25,9	25,3	27,3	29,8	31,4
Likviditet	1,04	1,32	0,99	1,02	1,33	1,39
Belåningsgrad %	63,3	67,0	67,6	64,7	62,6	60,7
Antal och ytor BR						
Antal BR-lägenheter	29	29	29	29	29	29
Yta BR-lägenheter (m ²)	2.912	2.912	2.912	2.912	2.912	2.912
Uppgifter i kr per m² bostadsyta						
Belåning	1.663	1.797	1.811	1.550	1.562	1.574
Avgiftsnivå	387	387	387	387	387	387
Räntekostnader	22	25	29	37	43	56
Drift o underhåll	357	374	355	470	439	374
Kassaflöde	102	78	89	-34	-9	42
Taxebundna kostnader	164	165	153	158	167	161
Antal och ytor lokaler						
Antal uthyrda lokaler	2	2	2	2	2	2
Yta uthyrda lokaler	108	108	108	108	108	108
Uppgifter i kr per m² bostadsyta						
Hysesintäkter	93	89	85	85	85	84

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'X' and some illegible text.

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 2.021.615	716.240	500.000	61.862	229.635	2.384	467.596	43.898	
Disp av före- gående års resultat 0						43.898	-43.898	
Årets resultat 114.611							114.611	
Avsättning till fond yttre uh 0				30.000		-30.000		
lanspråktagande fond yttre uh 0				-72.500		72.500		
Belopp vid årets utgång 2.136.226	716.240	500.000	61.862	187.135	2.384	553.994	114.611	

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	553.994,18
Årets resultat	<u>114.610,73</u>
	668.604,91

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras **668.604,91**

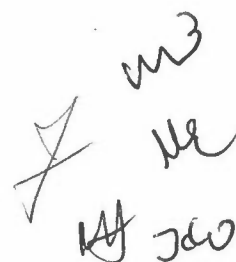
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

[Handwritten signatures and initials]

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	6.430.291	6.544.997
Inventarier	3	<u>20.547</u>	<u>31.610</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6.950.838	7.076.607
Summa anläggningstillgångar		6.950.838	7.076.607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5.961	7.324
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>45.717</u>	<u>55.624</u>
Summa kortfristiga fordringar		51.678	62.948
Kassa och bank			
Kortfristig placering		3.035	3.017
Bank		<u>638.860</u>	<u>671.672</u>
Summa kassa och bank		641.895	674.689
Summa omsättningstillgångar		693.573	737.637
SUMMA TILLGÅNGAR		7.644.411	7.814.244



 m3

 ME

 200

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2017	2016
<hr/>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital och sålda br		716.240	716.240
Kapitaltillskott		500.000	500.000
Upplåtelseavgift		61.862	61.862
Fond yttre underhåll	5	187.135	229.635
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
Summa bundet eget kapital		1.467.621	1.510.121
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		553.994	467.596
Årets resultat		<u>114.611</u>	<u>43.898</u>
Summa fritt eget kapital		668.605	511.494
Summa eget kapital		2.136.226	2.021.615
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	<u>4.841.485</u>	<u>5.232.829</u>
Summa långfristiga skulder		4.841.485	5.232.829
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		40.357	42.476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>626.343</u>	<u>517.324</u>
Summa kortfristiga skulder		666.700	559.800
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7.644.411	7.814.244



 K3

 JE

 JCU

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	17-01-01 17-12-31	16-01-01 16-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	11	<u>1.398.664</u>	<u>1.389.414</u>
Summa rörelseintäkter		1.398.664	1.389.414
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftkostnader	12	-881.637	-931.577
Övriga externa kostnader	9	-52.455	-51.092
Personalkostnader	10	-104.083	-107.440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-183.107</u>	<u>-182.300</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.221.282	-1.272.409
Rörelseresultat		177.382	117.005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	392	113
Räntekostnader och liknande poster		<u>-63.163</u>	<u>-73.220</u>
Summa finansiella poster		-62.771	-73.107
Resultat efter finansiella poster		114.611	43.898
ÅRETS RESULTAT		114.611	43.898

M3

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

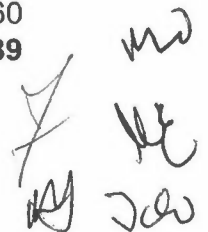
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt 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.

W3
H
W3aw

Not 2 Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2.759.118	2.684.669
Årets avskrivningar enligt plan	75.426	74.449
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2.834.544	2.759.118
Bokfört värde Byggnad	3.860.942	3.936.368
Stammar		
<i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	256.341	208.587
Årets avskrivningar enligt plan	47.755	47.754
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	304.096	256.341
Bokfört värde Stammar	1.606.100	1.635.855
Undercentral		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	663.322	663.322
Årets inköp	57.338	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	720.660	663.322
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	196.087	162.921
Årets avskrivningar enligt plan	36.033	33.166
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	232.120	196.087
Bokfört värde Undercentral	488.540	467.235
Hiss modernisering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	513.199	513.199
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	513.199	513.199
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	25.660	12.830
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	38.490	25.660
Bokfört värde Hiss modernisering	474.709	487.539



 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'M', 'KE', and 'Jew'.

<i>Årets totala avskrivningar</i>	172.044	168.199
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.839.541	9.782.203
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	3.409.250	3.237.206
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	6.430.291	6.544.997
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	6.430.291	6.544.997

Not 3 Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------	-------------------	-------------------

Tvättstuga

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

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	81.240	75.039
Årets avskrivningar enligt plan	3.163	6.201
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	84.403	81.240
Bokfört värde Tvättstuga	12.647	15.810

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	23.700	15.800
Årets avskrivningar enligt plan	7.900	7.900
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	31.600	23.700
Bokfört värde AC	7.900	15.800

<i>Årets totala avskrivningar</i>	11.063	14.101
-----------------------------------	--------	--------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	136.550	136.550
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	116.003	104.940
<i>Totalt utgående bokfört värde inventarier</i>	20.547	31.610

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	-------------------

Förutbetald försäkring	35.694	35.694
Övriga förutbetalda kostnader	<u>10.023</u>	<u>19.930</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45.717	55.624

ms
 Z
 W
 jaw

Not 5 Fond yttre underhåll	2017-12-31	2016-12-31
Fond yttre underhåll	229.635	58.501
Avsättning fond yttre underhåll	30.000	237.696
lansspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-72.500</u>	<u>-66.562</u>
	187.135	229.635

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.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	5.303.000	5.303.000
Eventalförpliktelser	0	0
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5.303.000	5.303.000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31		
	Förfallodag	Ränta		
		2017-12-31		
Stadshypotek	Rörligt	1,27 %	481.241	840.501
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	833.662	842.506
Stadshypotek	2020-03-30	1,68 %	693.087	700.363
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	632.125	638.625
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	500.000	500.000
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	800.000	800.000
Stadshypotek	2019-03-30	1,30 %	<u>901.370</u>	<u>910.834</u>
Summa			4.841.485	5.232.829

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	273.635	247.101
Förutbetalda lokalhyror	34.472	34.472
Förutbetalda garagehyror	32.625	32.625
Upplupna kostnader – räntor	5.748	6.894
Upplupna kostnader – värme	78.194	81.547
Upplupna kostnader – el	5.547	6.835
Upplupna kostnader – styrelsearvoden	67.812	62.345
Upplupna kostnader - vatten	7.923	6.400
Upplupna kostnader - renhållning	5.635	0
Upplupna kostnader - övriga	<u>114.752</u>	<u>39.105</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626.343	517.324

Handwritten signatures and initials:
 A large 'X' mark with 'MS' written next to it.
 Below it, 'VE' and 'Jew' are written.

Not 9 Övriga externa kostnader	2017	2016
Fastighetsavgift	38.135	36.772
Fastighetsskatt lokaler	<u>14.320</u>	<u>14.320</u>
Summa övriga kostnader	52.455	51.092

Not 10 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	49.200	51.754
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>24.883</u>	<u>25.686</u>
Summa personalkostnader	104.083	107.440

Not 11 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	130.500	119.250
Hyror lokaler	141.488	141.488
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>2.000</u>
Summa nettoomsättning	1.398.664	1.389.414

Not 12 Driftkostnader	2017	2016
Förvaltningskostnader	93.387	87.494
Försäkringar	23.681	17.859
Renhållning	26.080	26.476
Sotning	19.739	0
Värme	375.403	379.230
Vatten	47.430	44.845
El	28.005	30.763
Fastighet - driftkostnader	164.317	132.921
Fastighet - reparation/underhåll	<u>103.595</u>	<u>211.989</u>
Summa råvaror och förnödenheter	881.637	931.577

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017	2016
Ränteintäkter	<u>392</u>	<u>113</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande poster	392	113

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsåret.

Handwritten signatures and initials:
 M3
 J
 HE
 Jcw

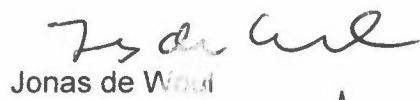
Stockholm den 3 april 2018



Ingvar Palm
ordförande



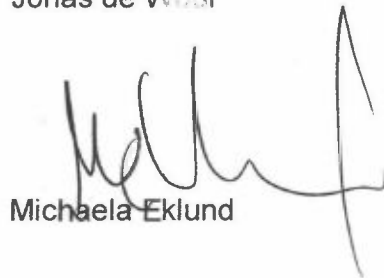
Magnus Björk



Jonas de Wouf



Mats Hägglund



Michaela Eklund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2018



Bengt Brodin



Leif Runefelt