

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

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31, föreningens fyrtioandra 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 2.931 m<sup>2</sup> och de uthyrda lokalerna är på sammanlagt 69 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet för fastigheten höjdes år 2013 och uppgår nu till 67.072.000 kr, varav markvärde 40.481.000 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

75  
AL  
GA  
90

## 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 2020. Under året har en heltäckande renovering och ommålning av fastighetens tak genomförts. Klimatanläggning har installerats i en av föreningens två hyreslokaler (sådan finnes redan installerad i föreningens andra lokal) som ett led i föreningens ambition att erbjuda föreningens kommersiella hyresgäster en attraktiv kontorsmiljö. Underhållet av fastighetens fönster har planenligt fortsatt, detta år med utvändigt målning av hörnlägenheters fönster/balkongdörrar mot Hagagatan och mot gården.

Föreningen planerar att under mars 2015 byta ut hissmaskineriet på Idungatan efter Stadsbyggnadskontorets (tillsynsmyndighet) särskilda besiktning av vissa äldre så kallade lintrummehissar. Vidare planerar föreningen genomföra ett från 2014 uppskjutet stambyte på Idungatan. Renoveringen av fönster fortsätter under 2015 med utvändigt målningsarbete på Hagagatans fönster mot Hagagatan och gården (plan 3,4 och 5), ävensom trapphusets fönster.

I och med att det nu planerade stambytet genomförs finns i dagsläget inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden.

### *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*

Det ekonomiska resultatet för 2014 landar på -258 ksek. Skillnaden mot budgeterat resultat är dock plus 194 ksek. Avvikelsen beror av ett antal faktorer. Några planerade arbeten såsom stambytet på Idungatan, uppsättning av vandälror på Hagagatan samt installation av värmekabel i stuprör på Idungatan, allt budgeterat till sammanlagt 118 ksek, har av olika skäl fått skjutas till 2015 (posten för stambytet avser endast vissa finansiella kostnader). Renoveringen av taket (omfattningen utökad i samband med genomförandet) blev 123 ksek dyrare än budgeterat samtidigt som kostnaden för fönstermålning samt den löpande driften av fastigheten blev 84 ksek billigare.

YS  
GA  
MP



Kommunala nyttigheter (främst fjärrvärmen) blev på grund av varmare väder 32 ksek billigare än beräknat. Det sjunkande ränteläget gav ett överskott på 10 ksek. Avskrivningar blev 33 ksek lägre än budgeterat till viss del beroende på att det planerade stambytet fick skjutas upp. En oförutsett post på 40 ksek behövde ej utnyttjas. Det ekonomiskt gynnsamma utfallet gjorde det därmed möjligt att minska ianspråktagandet av fonden för yttre underhåll med 100 ksek.

Taxeringsvärdet för vår fastighet är oförändrat 67.072.000 kronor varav markvärde 40.481.000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf.

Föreningen åtnjuter även fortsättningsvis en god ekonomi med låg belåning. Föreningen förväntar sig, som ovan påpekats, ett måttligt underhållsarbete under de närmaste åren. Med ett fortsatt gynnsamt ränteläge finns idag inga planer på att justera föreningens årsavgift.

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Inga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

#### *Förändringar i medlemsantalet*

	2014
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

#### *Styrelse och revisorer samt valberedning*

Vid 2014 års ordinarie föreningsstämma (2014-05-07) valdes:

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

Under 2014 har styrelsen hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Bengt Brodin och Leif Runefelt  
 med Elena Isajkina som suppleant.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "YS", "GA", and "BB".

Valberedning

Erik Boman och ~~Sten-Sture Waleij.~~ *Urban Zetterström*

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 april 1994.

### Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning (Tkr)	1.375	1.373	1.382	1.329
Resultat efter fin poster (Tkr)	-254	-208	-59	18
Balansomslutning (Tkr)	6.976	7.263	7.552	7.233
Soliditet	27,3%	29,8%	31,4%	33,6%

### Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	688.739,15
Avsättning fond yttre underhåll	-134.144,00
lanspråktagande fond yttre underhåll	278.720,00
Årets resultat	<u>-258.418,13</u>
	574.897,02

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras 574.897,02

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

*GA*  
*AK 75*

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	5.846.544	5.988.872
Inventarier	3	<u>63.317</u>	<u>41.423</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6.409.861</b>	<b>6.530.295</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6.409.861</b>	<b>6.530.295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		12.403	12.604
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>86.253</u>	<u>59.817</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98.656</b>	<b>72.421</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kortfristig placering		8	207.340
Bank		<u>467.370</u>	<u>453.155</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>467.378</b>	<b>660.495</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>557.284</b>	<b>732.916</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6.975.895</b>	<b>7.263.211</b>

A  
 GA BD  
 EA  
 75

## BRF ODIN 20

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2014	2013
<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	50.000	194.576
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1.330.486</b>	<b>1.475.062</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst	6	833.315	897.214
Årets resultat		<u>-258.418</u>	<u>-208.475</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>574.897</b>	<b>688.739</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1.905.383</b>	<b>2.163.801</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>4.513.892</u>	<u>4.548.736</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4.513.892</b>	<b>4.548.736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		18.365	1.757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>538.255</u>	<u>548.917</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>556.620</b>	<b>550.674</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>6.975.895</b>	<b>7.263.211</b>

GA  
 an  
 75



## BRF ODIN 20

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	14-01-01 14-12-31	13-01-01 13-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	11	<u>1.375.458</u>	<u>1.373.355</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1.375.458</b>	<b>1.373.355</b>
<b>RÖRELSEN KOSTNADER</b>			
Driftkostnader	12	-1.234.449	-1.144.630
Övriga externa kostnader	9	-46.013	-45.810
Personalkostnader	10	-89.024	-89.136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-159.934</u>	<u>-190.854</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1.529.420</b>	<b>-1.470.430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-153.962</b>	<b>-97.075</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13	0	5.655
Övriga ränteintäkter och liknande poster	14	3.131	7.455
Räntekostnader och liknande poster		-107.587	-124.510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104.456</b>	<b>-111.400</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-258.418</b>	<b>-208.475</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-258.418</b>	<b>-208.475</b>

GA  
 E  
 AN  
 LA  
 BB

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första året K2 tillämpas vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsår och föregående räkenskapsår. 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*

Avskrivning sker med 1,5 % per år för fastigheten och vissa värdehöjande förbättringar, stambyten skrivs av med 2,5 % per år samt undercentralen med 5 % per år.

Avskrivning på utrustning i tvättstugan görs med 10 % per år och inventarier skrivs av med 20 % per år.

<b>Not 2 Byggnad och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	8.747.352	8.747.352
Årets förändringar, inköp	0	0
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>8.747.352</b>	<b>8.747.352</b>
Ingående avskrivningar	-2.758.480	-2.577.332
Årets avskrivningar	-142.328	-191.148
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-2.900.808</b>	<b>-2.758.480</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5.846.544</b>	<b>5.988.872</b>

MS GN  
c 4  
AK 95



<b>Not 3 Inventarier</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	97.050	97.050
Årets förändringar, inköp	<u>39.500</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>136.550</b>	<b>97.050</b>
Ingående avskrivningar	-55.627	-45.921
Årets avskrivningar	<u>-17.606</u>	<u>-9.706</u>
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-73.233</b>	<b>-55.627</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>63.317</b>	<b>41.423</b>

<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetald försäkring	15.337	15.337
Upplupna ränteintäkter	2.963	0
Övriga förutbetalda kostnader	<u>59.203</u>	<u>44.480</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>77.503</b>	<b>59.817</b>

<b>Not 5 Fond yttre underhåll</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fond yttre underhåll	194.576	364.850
Avsättning fond yttre underhåll	134.144	134.144
lanspråktagande av fond yttre underhåll avseende underhåll fönster 76.100 och tak med 202.620	<u>-278.720</u>	<u>-304.418</u>
	<b>50.000</b>	<b>194.576</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>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Balanserad vinst vid årets ingång	688.739	726.940
Årets resultat	-258.418	-208.475
Avsättning till fond yttre underhåll	-134.144	-134.144
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>278.720</u>	<u>304.418</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>574.897</b>	<b>688.739</b>

W GA

ca 45

<b>Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Förfallodag</b>			
Stadshypotek	Rörligt	859.021	868.281
Stadshypotek	Rörligt	860.194	869.038
Stadshypotek	Rörligt	714.915	722.191
Stadshypotek	Rörligt	650.000	650.000
Stadshypotek	Rörligt	500.000	500.000
Stadshypotek	2016-03-30	<u>929.762</u>	<u>939.226</u>
<b>Summa</b>		<b>4.513.892</b>	<b>4.548.736</b>

<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter		259.130	257.288
Förutbetalda lokalhyror		34.529	34.529
Förutbetalda garagehyror		23.400	27.000
Upplupna kostnader – räntor		8.630	10.110
Upplupna kostnader – värme		74.987	67.781
Upplupna kostnader – el		5.355	5.314
Upplupna kostnader – styrelsearvoden		81.857	77.672
Upplupna kostnader - vatten		1.275	2.163
Upplupna kostnader - övriga		<u>49.092</u>	<u>67.060</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>538.255</b>	<b>548.917</b>

<b>Not 9 Övriga externa kostnader</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fastighetsavgift		35.293	35.090
Fastighetsskatt lokaler		<u>10.720</u>	<u>10.720</u>
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>46.013</b>	<b>45.810</b>

<b>Not 10 Personalkostnader</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Styrelsearvoden		37.740	37.825
Arvode ekonomisk förvaltning		30.000	30.000
Sociala avgifter		<u>21.284</u>	<u>21.311</u>
<b>Summa personalkostnader</b>		<b>89.024</b>	<b>89.136</b>

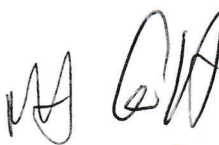
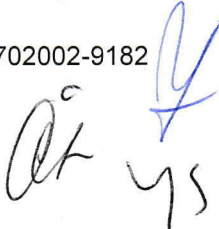
GA PP  
MS OK

<b>Not 11 Nettoomsättning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	108.000	108.000
Hyror lokaler	138.116	138.234
Övriga intäkter	<u>2.666</u>	<u>445</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1.375.458</b>	<b>1.373.355</b>

<b>Not 12 Driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förvaltningskostnader	-84.587	-83.665
Fastighetsskatt	-46.013	-45.810
Försäkringar	-46.232	-40.456
Renhållning	-28.123	-27.668
Värme	-365.840	-382.224
Vatten	-39.346	-40.403
El	-27.084	-37.359
Fastighet - driftkostnader	-111.980	-126.901
Fastighet - reparation/underhåll	<u>-531.257</u>	<u>-405.954</u>
<b>Summa råvaror och förnödenheter</b>	<b>-1.234.449</b>	<b>-1.144.630</b>

<b>Not 13 Resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Realisationsvinst försäljning aktier	<u>0</u>	<u>5.655</u>
<b>Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5.655</b>

<b>Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter	<u>3.131</u>	<u>7.455</u>
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>3.131</b>	<b>7.455</b>

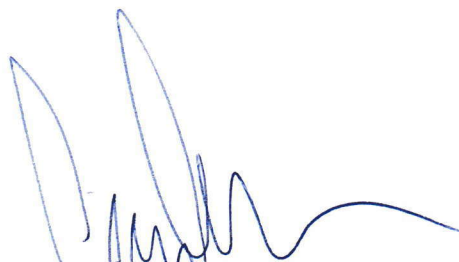
  
 702002-9182  




Stockholm den 15 april 2015



Ingvar Palm  
ordförande



Göran Abrahamsson



Åsa Anthony



Mats Hägglund



Ylva Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2015



Bengt Brodin



Leif Runefelt