

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens fyrtiofjärde 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 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 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 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. Fastigheten är 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

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

Handwritten signatures and initials: "MS", "ME", "Edw", and "c".

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.bostadsrattarna.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 2021. Under 2016 har en rejäl upprustning av fastighetens innergård i förskönande syfte inletts. Vidare har samtliga lägenhetsfönster (utsides) på Hagagatans bottenvåning och plan 1 liksom resterande trapphusfönster på Hagagatans bottenvåning, plan 1, plan 2 och plan 3 målats och underhållits under året. I elbesparande syfte har samtliga lampor i trapphusen och på innergården ersatts med LED-lampor.

I dagsläget finns inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden. Upprustningen av fastighetens innergård kommer att avslutas under 2017. Målningen av lägenhetsfönster fortsätter på Idungatans fjärde och femte våning. Vidare kommer en renovering av trapphusfönstren (blyinfattade) på Idungatan att genomföras. Gårdsdörrarna i respektive trapphus kommer också att målas. De båda trapphusens samtliga fönsterbågar skall (om praktiskt möjligt) utrustas med tätningsslistor för att öka komforten samt i någon mån minska Föreningens värmekostnader. En avgasare installeras i avsikt att förlänga värmesystemets livslängd och förbättra värmeekonomin.

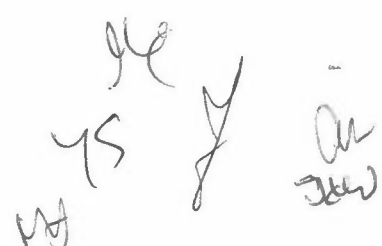
Beskattning

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 2016 landar på plus 44 ksek mot budgeterat minus 87 ksek. Skillnaden mot budgeterat belopp är således plus 131 ksek.

Bokföringsmässiga dispositioner på sammanlagt 105 ksek i form av oförutsettposter utgör ett plus. Aktiviteter planerade för 2016 såsom visst arbete med fönstermålning i lägenheterna och tätning av fönster i trapphusen liksom spolning av köksstammar samt sotning har skjutits till 2017. Summan av dessa omdisponeringar av arbete innebär tillsammans ett plus på 115 ksek. Tyvärr har kostnaden för kommunala nyttigheter såsom renhållning, el och speciellt fjärrvärme blivit högre än budgeterat främst till följd

Handwritten signatures and initials in black ink, including 'MS', 'JS', 'JY', and 'An'.

av att vintermånaderna 2016 var betydligt kallare än normalt. Sammanlagt innebär dessa ökade taxebundna kostnader ett minus på 37 ksek. Ett litet antal akuta reparationer i fastigheten svarar för en minuspost på 33 ksek. Slutligen har arvoden till styrelsen (enligt beslut av Föreningsstämman) stigit med 19 ksek utöver budgeterat.

Uttaget ur fonden för yttre underhåll (FYU) uppgick under året till 67 ksek jämfört med budgeterat 115 ksek till följd av minskat målningsarbete.

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 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 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 från styrelsens sida på att justera Föreningens årsavgift.

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2016 års ordinarie föreningsstämma (2016-05-26) valdes:

Ingvar Palm, ordförande
Åsa Anthony, ledamot
Jonas de Woul, ledamot och kassör
Mats Hägglund, ledamot
Michaela Eklund, ledamot
Ylva Sjöstrand, ledamot och sekreterare
Urban Zetterström, suppleant

Under 2016 har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden.

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 15 april 1994.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '45' and several illegible signatures.

Flerårsöversikt med nyckeltal

Ar	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (Tkr)	1.389	1.376	1.375	1.373	1.382
Resultat efter fin poster (Tkr)	44	72	-258	-208	-59
Balansomslutning (Tkr)	7.814	7.808	6.976	7.263	7.552
Soliditet %	25,9	25,3	27,3	29,8	31,4
Likviditet	1,32	0,99	1,02	1,33	1,39
Belåningsgrad %	67,0	67,6	64,7	62,6	60,7

Antal och ytor BR

Antal BR-lägenheter	29	29	29	29	29
Yta BR-lägenheter (m ²)	2.912	2.912	2.912	2.912	2.912

Uppgifter i kr per m² bostadsyta

Belåning	1.797	1.811	1.550	1.562	1.574
Avgiftsnivå	387	387	387	387	387
Räntekostnader	25	29	37	43	56
Drift o underhåll	374	355	470	439	374
Kassaflöde	78	89	-34	-9	42
Taxebundna kostnader	165	153	158	167	161

Antal och ytor lokaler

Antal uthyrda lokaler	2	2	2	2	2
Yta uthyrda lokaler	108	108	108	108	108

Uppgifter i kr per m² bostadsyta

Hysesintäkter	89	85	85	85	84
---------------	----	----	----	----	----

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	58.501	2.384	566.396	72.334	1.977.717
Disp av före- gående års resultat						72.334	-72.334	0
Årets resultat							43.898	43.898
Avsättning till fond yttre uh				237.696		-237.696		0
lanspråktagande fond yttre uh				-66.562		66.562		0
Belopp vid årets utgång	716.240	500.000	61.862	229.635	2.384	467.596	43.898	2.021.615

YS
MS
Z
år
J&W

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	467.596,48
Årets resultat	<u>43.897,70</u>
	511.494,18

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras	511.494,18
-------------------------	-------------------

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

KE TS
M F
år
2010

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	6.544.997	6.713.196
Inventarier	3	<u>31.610</u>	<u>45.711</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		7.076.607	7.258.907
Summa anläggningstillgångar		7.076.607	7.258.907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7.324	11.749
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>55.624</u>	<u>59.588</u>
Summa kortfristiga fordringar		62.948	71.337
Kassa och bank			
Kortfristig placering		3.017	2.999
Bank		<u>671.672</u>	<u>474.316</u>
Summa kassa och bank		674.689	477.315
Summa omsättningstillgångar		737.637	548.652
SUMMA TILLGÅNGAR		7.814.244	7.807.559

MS
 45 ME
 är
 J&W

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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	229.635	58.501
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
Summa bundet eget kapital		1.510.121	1.338.987
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		467.596	566.396
Årets resultat		<u>43.898</u>	<u>72.334</u>
Summa fritt eget kapital		511.494	638.730
Summa eget kapital		2.021.615	1.977.717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	<u>5.232.829</u>	<u>5.274.173</u>
Summa långfristiga skulder		5.232.829	5.274.173
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		42.476	18.456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>517.324</u>	<u>537.213</u>
Summa kortfristiga skulder		559.800	555.669
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7.814.244	7.807.559

75
 ME
 Jde1

BRF ODIN 20**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kronor	Not	16-01-01 16-12-31	15-01-01 15-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	11	<u>1.389.414</u>	<u>1.375.916</u>
Summa rörelseintäkter		1.389.414	1.375.916
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftkostnader	12	-931.577	-914.877
Övriga externa kostnader	9	-51.092	-46.767
Personalkostnader	10	-107.440	-72.248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-182.300</u>	<u>-185.805</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.272.409	-1.219.697
Rörelseresultat		117.005	156.219
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	113	313
Räntekostnader och liknande poster		<u>-73.220</u>	<u>-84.198</u>
Summa finansiella poster		-73.107	-83.885
Resultat efter finansiella poster		43.898	72.334
ÅRETS RESULTAT		43.898	72.334

75 ME
 WA F
 J&W

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 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**2016-12-31****2015-12-31****Byggnad***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	6.695.486	6.695.486
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	6.695.486	6.695.486

Handwritten signatures and initials, including "75" and "at".

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2.684.669	2.610.220
Årets avskrivningar enligt plan	74.449	74.449
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2.759.118	2.684.669
Bokfört värde Byggnad	3.936.368	4.010.817
Stammar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1.910.196	1.388.544
Årets inköp	0	521.652
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1.910.196	1.910.196
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	208.587	160.833
Årets avskrivningar enligt plan	47.754	47.754
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	256.341	208.587
Bokfört värde Stammar	1.653.855	1.701.609
Undercentral		
<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	162.921	129.755
Årets avskrivningar enligt plan	33.166	33.166
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	196.087	162.921
Bokfört värde Undercentral	467.235	500.401
Hiss modernisering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	513.199	0
Årets inköp	0	513.199
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	513.199	513.199
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	12.830	0
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	25.660	12.830
Bokfört värde Hiss modernisering	487.539	500.369
<i>Årets totala avskrivningar</i>	168.199	168.199
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.782.203	9.782.203
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	3.237.206	3.069.007
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	6.544.997	6.713.196
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	6.544.997	6.713.196

MS 75

 År

 2010

Not 3 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Tvättstuga		
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	75.039	65.333
Årets avskrivningar enligt plan	6.201	9.706
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	81.240	75.039
Bokfört värde Tvättstuga	15.810	22.011
AC		
Vid årets början	39.500	39.500
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	39.500	39.500
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	15.800	7.900
Årets avskrivningar enligt plan	7.900	7.900
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	23.700	15.800
Bokfört värde AC	15.800	23.700
<i>Årets totala avskrivningar</i>	14.101	17.606
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	136.550	136.550
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	104.940	90.839
Totalt utgående bokfört värde inventarier	31.610	45.711

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	35.694	33.359
Övriga förutbetalda kostnader	<u>19.930</u>	<u>26.229</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55.624	59.588

Not 5 Fond yttre underhåll	2016-12-31	2015-12-31
Fond yttre underhåll	58.501	50.000
Avsättning fond yttre underhåll	237.696	134.144
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-66.562</u>	<u>-125.643</u>
	229.635	58.501

Avsättning till Fond yttre underhåll görs med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen tas över fritt eget kapital.

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "JKW".

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
<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

	Förfallodag	Ränta 2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,27 %	840.501	849.761
Stadshypotek	Rörligt	1,27 %	842.506	851.350
Stadshypotek	2020-03-30	1,68 %	700.363	707.639
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	638.625	645.125
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	500.000	500.000
Stadshypotek	Rörligt	1,20 %	800.000	800.000
Stadshypotek	2019-03-30	1,30 %	910.834	920.298
Summa			5.232.829	5.274.173

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	247.101	270.528
Förutbetalda lokalhyror	34.472	35.429
Förutbetalda garagehyror	32.625	23.400
Upplupna kostnader – räntor	6.894	6.776
Upplupna kostnader – värme	81.547	70.144
Upplupna kostnader – el	6.835	4.327
Upplupna kostnader – styrelsearvoden	62.345	49.710
Upplupna kostnader - vatten	6.400	7.129
Upplupna kostnader - övriga	39.105	69.770
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517.324	537.213

Not 9 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	36.772	36.047
Fastighetsskatt lokaler	14.320	10.720
Summa övriga kostnader	51.092	46.767

Handwritten notes and signatures:

YS
M
Ar
JLW

Not 10 Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvoden	51.754	24.975
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>25.686</u>	<u>17.273</u>
Summa personalkostnader	107.440	72.248

Not 11 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	119.250	108.000
Hyror lokaler	141.488	139.016
Övriga intäkter	<u>2.000</u>	<u>2.224</u>
Summa nettoomsättning	1.389.414	1.375.916

Not 12 Driftkostnader	2016	2015
Förvaltningskostnader	87.494	102.851
Försäkringar	17.859	36.971
Renhållning	26.476	25.063
Värme	379.230	351.288
Vatten	44.845	42.587
Ei	30.763	25.512
Fastighet - driftkostnader	132.921	146.587
Fastighet - reparation/underhåll	<u>211.989</u>	<u>184.018</u>
Summa råvaror och förnödenheter	931.577	914.877

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016	2015
Ränteintäkter	<u>113</u>	<u>313</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande poster	113	313

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

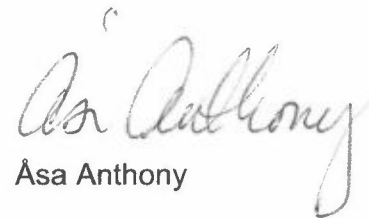
Inga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsåret.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number '75' and several illegible signatures.


Stockholm den 30 mars 2017



Ingvar Palm
ordförande



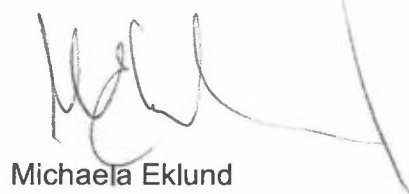
Åsa Anthony




Jonas de Woul



Mats Hägglund



Michaela Eklund



Ylva Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2017



Bengt Brodin



Leif Runefelt