

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens fyrtioåttonde 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/Folksam. 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 2019 och uppgår nu till 112.619.000 kr, varav markvärde 81.153.000 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, två överlåtelser skett.

M3
JEL
Wt
TC

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.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten bedöms fortsatt väl underhållen och i gott skick.

Covid-19 pandemin har påverkat fastighetsförvaltningen endast i så måtto att huvuddelen icke kritiska underhållsprojekt fått skjutas till 2021. I övrigt har det löpande underhållsarbetet fungerat väl.

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan med fem års horisont. Inga större reparationer var planerade för 2020.

På grund av covid-19 har som indikerats ovan huvuddelen ej akuta underhållsåtgärder fått skjutas upp. Så har visst målningsarbete av fönster senarelagts liksom en mindre renovering av hissorgen. Dessutom har spolning av vissa köksstammar samt åtgärder efter genomförd OVK-besiktning skjutits till 2021. Rengöring av köksfläktkanaler skjuts efter förnyad bedömning upp till en tidpunkt längre fram.

Flera akuta reparationer har dock fått genomföras under 2020. Två skador har varit av lite större omfattning. En vattenskada i en tretumsstam i en av Föreningens lokaler (frisérsalongen) har åtgärdats. Ett läckage i tätskiktet mellan gård och garage har lagats. Dessutom har en stamventil i värmesystemet ersatts samt ett antal smärre reparationer genomförts. Planenlig sotning av eldstäder och rökkanaler har tidigare lagts med några månader och också genomförts under 2020.

Under 2021 kommer tretumsstammen som sprang läck i frisérsalongen att bytas. Stammen relinades så sent som 1992 men är inte längre funktionsduglig. Till förekommande av framtida fasadskador kommer en noggrann besiktning av fastighetens plåttak att genomföras samt en mindre fasadskada att åtgärdas. Bättringsmålning i trapphuset på Idungatan samt målning av balkonräckan planeras också för året. Dessutom kommer som ovan angetts spolning av vissa köksstammar samt åtgärder efter OVK att genomföras. Det är även dags för en Energideklaration. Till detta skall läggas viss klottersanering (ett ständigt gissel).

Förutom ovan angivet (akut) stambyte finns inga större underhållsarbeten planerade för den närmaste femårsperioden.

Beskattning

JEW MB
M J R

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

702002-9182

Sida 3 (15)

Verksamhet

Styrelsens förvaltning av Föreningens angelägenheter har med undantag av att visst icke kritiskt underhållsarbete fått skjutas upp (se ovan) fungerat väl. Styrelsen har således trots pågående covid-19-smitta kunnat verka i stort sett normalt. Ordinarie Föreningsstämma genomfördes i enlighet med gällande bestämmelser i maj. Styrelsen gör i dag bedömningen att verksamheten under 2021 skall kunna genomföras som planerat.

Föreningens ekonomiska resultat för 2020 landar på plus 149 ksek mot budgeterat minus 11 ksek. Skillnaden mot budget är således ett överskott om 160 ksek.

Den stora avvikelsen mot budget förklaras främst av att underhållsarbete till en budgeterad kostnad av 153 ksek skjutits upp (rengöring av köksfläktskanaler, viss del av målningsarbetet, stamspolning, åtgärder efter OVK samt en mindre renovering av hiss-korgen).

Under året uppkommet arbete bestående av sotning samt akut reparationsarbete (vattenskanan i frisørsalongen, skadan i tätskiktet mellan gård och garage, byte av en stamventil samt andra smärre reparationer) till en kostnad av sammanlagt 136 ksek har tillkommit.

Budgeterat och genomfört arbete visar på ett överskott om 43 ksek. Differensen förklaras nästan helt av att kostnaden för fjärrvärme, el och vatten, främst till följd av den milda vintern i början av året, blivit betydligt lägre än budgeterat.

Om budgetöverskottet (160 ksek) minskas med kostnaden för uppskjutet arbete (153 ksek) kan konstateras att under året utfört underhållsarbete trots signifikanta kostnader för akuta reparationer under året gett 7 ksek i överskott. Förklaringen är överskottet i det löpande underhållsarbetet (43 ksek) som tillsammans med budgeterade oförutsettposter (100 ksek) väl täcker akut uppkomna kostnadsökningar (136 ksek).

Uttag ur Fonden för yttre underhåll har gjorts med knappt 60 ksek mot budgeterade 65 ksek.

Kommentar om den framtida ekonomiska utvecklingen

Föreningen åtnjuter även fortsättningsvis en god ekonomi med ett starkt eget fritt kapital i kombination med låg belåning. Om inga oförutsedda skador drabbar fastigheten och ränteläget inte dramatiskt försämras, ter sig möjligheterna att under flera år framöver balansera Föreningens ekonomiska resultat som goda. Naturligtvis också under förutsättning att inga nya pålagor från statsmakternas sida införs (som till exempel en kraftig ökning av fastighetens beskattning).

Föreningen har i dagsläget en stark likviditet och möjligheterna att under kommande år genomföra extra amorteringar av lånen på vår fastighet förefaller goda mot bakgrund av att inga större underhållsarbeten planeras (bortsett från det mindre stambytet 2021)

MH
JW
7
JW

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.

702002-9182

Sida 4 (15)

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2020 års ordinarie föreningsstämma (2020-05-28) valdes:

Ingvar Palm, ledamot, vald 2019
Jonas de Woul, ledamot, vald 2019
Mats Hägglund, ledamot
Tony Lindblom, ledamot
Magnus Björk, ledamot
Urban Zetterström, suppleant

Under 2020 har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden, varav två per capsulam.

Revisorer

Bengt Brodin och Leif Runefelt
med Johan Gerhardsson som suppleant.

Valberedning

Kickan Jöhncke, sammankallande, och Gustav Sjödin.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2017.

Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (Tkr)	1.424	1.406	1.402	1.399	1.389	1.376
Resultat efter fin poster (Tkr)	149	-80	174	115	44	72
Balansomslutning (Tkr)	7.378	7.462	7.525	7.644	7.814	7.808
Soliditet %	32,2	29,9	30,7	27,9	25,9	25,3
Likviditet	1,14	1,18	1,10	1,04	1,32	0,99
Belåningsgrad %	56,5	60,5	60,5	63,0	67,0	67,6
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

Handwritten notes in blue ink, including the letters 'ME' and some illegible scribbles.

Uppgifter i kr per m² bostadsyta

Belåning	1.432	1.550	1.663	1.663	1.797	1.811
Avgiftsnivå	387	387	387	387	387	387
Räntekostnader	16	19	21	22	25	29
Drift o underhåll	360	430	337	357	374	355
Kassaflöde	112	34	123	102	78	89
Taxebundna kostnader	160	172	177	164	165	153

Antal och ytor lokaler

Antal uthyrda lokaler	2	2	2	2	2	2
Yta uthyrda lokaler (m ²)	108	108	108	108	108	108

Uppgifter i kr per m² bostadsyta

Hysesintäkter	98	94	93	93	89	85
---------------	----	----	----	----	----	----

Förändring av eget kapital

	Insatskapital och sålda br	Kapital- tillskott	Uppåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	716.240	500.000	61.862	159.411	2.384	869.942	-80.175	2.229.664
Disp av före- gående års resultat						-80.175	-80.175	0
Årets resultat							149.444	149.444
Avsättning till fond yttre uh				40.000		-40.000		0
Ianspråktagande fond yttre uh				-59.872		59.872		0
Belopp vid årets utgång	716.240	500.000	61.862	139.539	2.384	809.639	149.444	2.379.108

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	809.638,33
Årets resultat	<u>149.444,48</u>
	959.082,81

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras

959.082,81

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

702002-9182

Sida 6 (15)

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	5.914.159	6.086.203
Inventarier	3	<u>22.724</u>	<u>28.676</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6.436.883	6.614.879
Summa anläggningstillgångar		6.436.883	6.614.879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>65.385</u>	<u>34.635</u>
Summa kortfristiga fordringar		65.385	34.635
Kassa och bank			
Kortfristig placering		3.090	3.072
Bank		<u>873.116</u>	<u>809.655</u>
Summa kassa och bank		876.206	812.727
Summa omsättningstillgångar		941.591	847.362
SUMMA TILLGÅNGAR		7.378.474	7.462.241

Handwritten signature and initials:
TV
KJ

(15)

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2020	2019
<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	139.539	159.411
Reservfond		2.384	2.384
Summa bundet eget kapital		1.420.025	1.439.897
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		809.639	869.942
Årets resultat		149.444	-80.175
Summa fritt eget kapital		959.083	789.767
Summa eget kapital		2.379.108	2.229.664
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	4.171.157	4.512.501
Summa långfristiga skulder		4.171.157	4.512.501
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		40.403	40.403
Skatteskuld		16.922	7.707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	770.884	671.966
Summa kortfristiga skulder		828.209	720.076
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7.378.474	7.462.241

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'TC' and 'MA'.

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	20-01-01 20-12-31	19-01-01 19-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	11	<u>1.423.997</u>	<u>1.406.174</u>
Summa rörelseintäkter		1.423.997	1.406.174
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftkostnader	12	-872.340	-1.079.640
Övriga externa kostnader	9	-67.631	-66.123
Personalkostnader	10	-109.657	-107.133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-177.996</u>	<u>-178.001</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.227.624	-1.430.897
Rörelseresultat		196.373	-24.723
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	437	18
Räntekostnader och liknande poster		<u>-47.366</u>	<u>-55.470</u>
Summa finansiella poster		-46.929	-55.452
Resultat efter finansiella poster		149.444	-80.175
ÅRETS RESULTAT		149.444	-80.175

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'F' and 'M' and the name 'SUD'.

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.



Not 2 Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
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 avskrivningarid årets början</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	75.426	75.426
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	3.060.822	2.985.396
Bokfört värde Byggnad	3.634.664	3.710.090
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	399.606	351.851
Årets avskrivningar enligt plan	47.755	47.755
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	447.361	399.606
Bokfört värde Stammar	1.462.835	1.510.590
Undercentral		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	720.660	720.660
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	720.660	720.660
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	304.186	268.153
Årets avskrivningar enligt plan	36.033	36.033
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	340.219	304.186
Bokfört värde Undercentral	380.441	416.474
Hiss modernisering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
153Vid 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	64.150	51.320
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	76.980	64.150
Bokfört värde Hiss modernisering	436.219	449.049

JWC

Årets totala avskrivningar	172.044	172.044
Totalt utgående anskaffningsvärde	9.839.541	9.839.541
Totalt utgående ackumulerade avskrivningar	3.925.382	3.753.338
Totalt utgående bokfört värde byggnad	5.914.159	6.086.203
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	5.914.159	6.086.203

Not 3 Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	-------------------	-------------------

Tvättstuga

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

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	96.317	90.360
Årets avskrivningar enligt plan	5.952	5.957
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	102.269	96.317
Bokfört värde Tvättstuga	22.724	28.676

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	39.500	39.500
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	39.500	39.500
Bokfört värde AC	0	0

Årets totala avskrivningar	5.952	5.957
----------------------------	-------	-------

Totalt utgående anskaffningsvärde	164.493	164.493
Totalt utgående ackumulerade avskrivningar	141.769	135.817
Totalt utgående bokfört värde inventarier	22.724	28.676

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature and the number '11'.

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	8.334	6.415
Övriga förutbetalda kostnader	<u>57.051</u>	<u>28.220</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65.385	34.635

Not 5 Fond yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fond yttre underhåll	159.411	187.135
Avsättning fond yttre underhåll	40.000	65.000
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-59.872</u>	<u>-92.724</u>
	139.539	159.411

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 eventualityförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	5.303.000	5.303.000
Eventualförpliktelser	0	0
Summa ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	5.303.000	5.303.000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Förfallodag	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,05 %	374.897	678.535
Stadshypotek			0	3.833.966
Stadshypotek	Rörligt	1,05 %	2.394.684	0
Stadshypotek	2023-06-01	1,10 %	1.401.576	0
Summa			4.171.157	4.512.501

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JEW", "MA", and "TC".

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	332.680	347.851
Förutbetalda lokalhyror	35.525	23.400
Förutbetalda garagehyror	68.400	52.200
Upplupna kostnader - räntor	5.036	3.946
Upplupna kostnader - värme	89.091	93.175
Upplupna kostnader - el	4.024	5.161
Upplupna kostnader - styrelsearvoden	91.259	77.808
Upplupna kostnader - vatten	8.800	15.878
Upplupna kostnader - renhållning	3.856	6.074
Upplupna kostnader - övriga	<u>132.213</u>	<u>46.473</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	770.884	671.966
Not 9 Övriga externa kostnader	2020	2019
Fastighetsavgift	41.441	39.933
Fastighetsskatt lokaler	<u>26.190</u>	<u>26.190</u>
Summa övriga kostnader	67.631	66.123
Not 10 Personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvoden	53.440	51.520
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>26.217</u>	<u>25.613</u>
Summa personalkostnader	109.657	107.133
Not 11 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	150.750	130.500
Hyror lokaler	136.037	142.100
Övriga intäkter	<u>10.534</u>	<u>6.898</u>
Summa nettoomsättning	1.423.997	1.406.174

WJ
K3
Jaw
K2

Not 12 Driftkostnader	2020	2019
Förvaltningskostnader	112.118	114.796
Försäkringar	4.318	4.820
Renhållning	15.424	28.755
Värme	371.772	389.307
Vatten	52.867	49.393
El	24.853	33.432
Sotning	15.795	0
Fastighet - driftkostnader	209.012	152.087
Fastighet - reparation/underhåll	<u>66.181</u>	<u>307.050</u>
Summa råvaror och förnödenheter	872.340	1.079.640

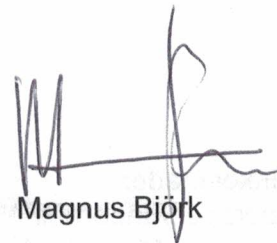
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2020	2019
Ränteintäkter	<u>437</u>	<u>18</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande poster	437	18

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the initials "TC" and a signature.

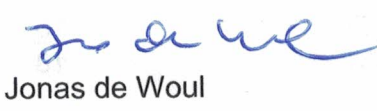
Stockholm den 25 mars 2021



Ingvar Palm
ordförande



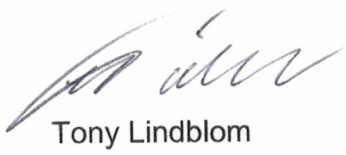
Magnus Björk



Jonas de Woul



Mats Hägglund



Tony Lindblom

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2021



Bengt Brodin



Leif Runefelt