

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens femtionde verksamhetsår.

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 2022 och uppgår nu till 133.779.000 kr, varav markvärde 96.194.000 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.

KL
72
789

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av Hågglund & Partner AB. Från 2008 har den ekonomiska förvaltningen lagts ut externt. Föreningen har en hemsida www.odin20.bostadsrattarna.se på vilken information om Föreningen redovisas samt aktuella händelser.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten bedöms fortsatt väl underhållen och i gott skick. Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan med fem års horisont.

Under verksamhetsåret har väsentliga delar av det budgeterade arbetet genomförts. Ett nytt säkerhetssystem för inpassering i trapphus, källare och garage har införts. Arbetet med att åtgärda läckage i tätskiktet mellan gård och garage har fortsatt med följd att endast begränsat arbete planerats för 2023. Tätskiktet bedöms förbli funktionsdugligt under ett flertal år framöver även om enstaka läckage kan komma att uppstå. I övrigt har trapphuset på Idungatan bättringsmålats. Balkongräcken i några av lägenheterna har målats om och ett balkongtätskikt har reparerats.

Ett fåtal underhållsprojekt har fått skjutas till 2023. Ett utbyte av en 3-tums stam genomförs under 2023 liksom ett utbyte av rötskadade fönster på vindsvåningen. Några mindre arbeten såsom en stamspolning och en reparation av en mindre fasadskada har också planerats om till 2023.

Under 2023 kommer också tvättstugan att uppgraderas med en ny tvättmaskin. Renovering och målning av fönster och balkongräcken fortsätter enligt plan.

Förutom ovan nämnt stambyte finns inga större underhållsarbeten planerade för de närmaste 5 åren.

Beskattning

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

TL
K
Jab
A

Verksamhet

Styrelsens förvaltning av Föreningens angelägenheter har under året fungerat väl. Eventuella kvardröjande effekter av pandemin har inte påverkat styrelsens arbete.

Föreningens ekonomiska resultat för 2022 landar på plus 167 ksek mot budgeterat minus 70 ksek. Skillnaden mot budget är således plus 237 ksek.

Avvikelsen mot budget förklaras av ett antal större och mindre poster. Uteblivna underhållskostnader avseende reparation av en mindre fasadskada samt en stamspolning och andra icke kritiska åtgärder på driftssidan minskar kostnaden med 95 ksek för 2022.

(Notera att kostnaderna för stambytet och utbytet av rötskadade fönster budgeterats som investeringar och därmed inte direkt belastar resultatet)

Under året uppkommet, ej budgeterat arbete bestående av akuta småreparationer uppgår till 17 ksek.

Genomfört budgeterat underhållsarbete uppvisar ett överskott på 46 ksek främst beroende på att arbetet med att reparera skador i tätskiktet mellan gård och garage liksom arbetet med en smärre balkongskada blivit mindre omfattande än planerat samt att den löpande fastighetsförvaltningen krävt en mindre insats än budgeterat.

Taxebundna kostnader uppvisar ett plus på 13 ksek huvudsakligen beroende på att en mindre än budgeterad kostnad för fjärrvärmens (mild vinter) väl balanserar fördyringar av vatten och renhållning

Slutligen har kostnaden för räntor och avskrivningar samt marginellt lägre intäkter blivit 10 ksek högre än budgeterat främst till följd av stigande räntekostnader.

Oförutsettposter om sammanlagt 110 ksek finns dessutom budgeterade och har inte utnyttjats.

Uttag ur Fonden för yttre underhåll har gjorts med 39 ksek mot budgeterade 50 ksek.

Kommentar om den framtida ekonomiska utvecklingen

Föreningen befinner sig i dagsläget i en situation med ett starkt eget fritt kapital i kombination med låg belåning.

Den snabba utvecklingen i omvärlden med kraftigt stigande räntor och betydande ökning av taxebundna kostnader såsom el, fjärrvärme och vatten innebär emellertid att resultaträkningen inte längre kan balanseras och att Föreningens eget fria kapital eroderas såvida inte intäktssidan förstärks signifikant.

Styrelsen har därför tagit beslutet att höja årsavgiften från 23-07-01 med 10%.

Eftersom fortsatta kostnadshöjningar, oklart hur stora, är att vänta framöver räknar styrelsen med att ytterligare justeringar av årsavgiften kan bli aktuella. Styrelsen har initierat besparingar av Föreningens gemensamma kostnader och vill enträget uppmana också medlemmarna till sparsamhet med tillgångar som (främst) varmvatten och el. På så sätt kan framtida avgiftshöjningar begränsas.

ke
TL / 300
H

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2022 års ordinarie föreningsstämma (2022-05-18) valdes:

Ingvar Palm, ledamot (vald på 2 år 2021)
 Jonas de Woul, ledamot
 Mats Hägglund, ledamot
 Tony Lindblom, ledamot (vald på 2 år 2021)
 Kristina Sten, ledamot
 Urban Zetterström, suppleant.

Under 2022 har styrelsen hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Brodin och Leif Runefelt
 med Johan Gerhardsson som suppleant.

Valberedning

Magnus Björk, sammankallande, och Oskar Nordahl.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2017.

Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (Tkr)	1.442	1.442	1.424	1.406	1.402	1.399
Resultat efter fin poster (Tkr)	167	-25	149	-80	174	115
Balansomslutning (Tkr)	7.332	7.226	7.378	7.462	7.525	7.644
Soliditet %	34,4	32,6	32,2	29,9	30,7	27,9
Likviditet	1,42	1,21	1,14	1,18	1,10	1,04
Belåningsgrad %	55,8	56,5	60,5	60,5	63,0	67,0
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

TL KS
 JAW

Uppgifter i kr per m² bostadsyta

Belåning	1.404	1.418	1.432	1.550	1.663	1.663
Avgiftsnivå	387	387	387	387	387	387
Räntekostnader	21	15	16	19	21	22
Drift o underhåll	353	427	360	430	337	357
Kassaflöde	121	53	112	34	123	102
Taxebundna kostnader	184	187	160	172	177	164

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	107	107	98	94	93	93
---------------	-----	-----	----	----	----	----

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	191.334	2.384	907.288	-25.381	2.353.727
Disp av före- gående års resultat						-25.381	25.381	0
Årets resultat							167.321	167.321
Avsättning till fond yttre uh				60.000		-60.000		0
lanspråktagande fond yttre uh				-39.119		39.119		0
Belopp vid årets utgång	716.240	500.000	61.862	212.215	2.384	861.026	167.321	2.521.048

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	861.025,77
Årets resultat	167.320,81
	1.028.346,58

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras **1.028.346,58**

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



Kf
JGU
TL

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor den 31 december	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	5.570.071	5.742.115
Inventarier	3	<u>232.005</u>	<u>87.848</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6.302.076	6.329.963
Summa anläggningstillgångar		6.302.076	6.329.963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2.553	0
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>94.415</u>	<u>81.254</u>
Summa kortfristiga fordringar		96.968	81.254
Kassa och bank			
Kortfristig placering		3.129	3.100
Bank		<u>929.634</u>	<u>811.656</u>
Summa kassa och bank		932.763	814.763
Summa omsättningstillgångar		1.027.178	896.017
SUMMA TILLGÅNGAR		7.331.807	7.225.980

48



 JEW
 TL

BRF ODIN 20

BALANSRÄKNING

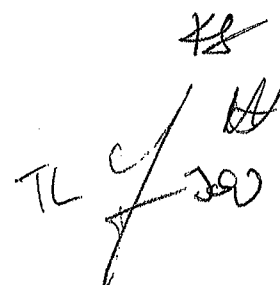
Belopp i kronor den 31 december	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital och sålda br		716.240	716.240
Kapitaltillskott		500.000	500.000
Upplåtelseavgift		61.862	61.862
Fond yttre underhåll	5	212.215	191.334
Reservfond		2.384	2.384
Summa bundet eget kapital		1.492.701	1.471.820
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		861.026	907.288
Årets resultat		167.321	-25.381
Summa fritt eget kapital		1.028.347	881.907
Summa eget kapital		2.521.048	2.353.727
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	4.088.469	4.129.813
Summa långfristiga skulder		4.088.469	4.129.813
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		46.977	65.054
Skatteskuld		0	6.271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	675.313	671.115
Summa kortfristiga skulder		722.290	742.440
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7.331.807	7.225.980

Handwritten signature and initials, including a large 'K' and 'L' and other scribbles.

BRF ODIN 20

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	22-01-01 22-12-31	21-01-01 21-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	11	<u>1.441.949</u>	<u>1.441.918</u>
Summa rörelseintäkter		1.441.949	1.441.918
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftkostnader	12	-849.193	-1.070.432
Övriga externa kostnader	9	-71.841	-68.501
Personalkostnader	10	-107.710	-104.766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-185.152</u>	<u>-180.457</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.213.896	-1.424.156
Rörelseresultat		228.053	17.762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	110	162
Räntekostnader och liknande poster		<u>-60.842</u>	<u>-43.305</u>
Summa finansiella poster		-60.732	-43.143
Resultat efter finansiella poster		167.321	-25.381
ÅRETS RESULTAT		167.321	-25.381



 TL C / 390

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

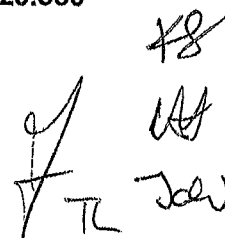
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt 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, AC med 20 % per år, Inpasseringssystem med 5 % per år samt med 3,33 % per år för Postbox enligt plan, baserat på nyttjandeperiod.

KE
Jev
UH
TL

Not 2 Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
<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 vid årets början</i>	3.136.248	3.060.822
Årets avskrivningar enligt plan	75.426	75.426
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	3.211.674	3.136.248
Bokfört värde Byggnad	3.483.812	3.559.238
Stammar		
<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	495.116	447.361
Årets avskrivningar enligt plan	47.755	47.755
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	542.871	495.116
Bokfört värde Stammar	1.367.325	1.415.080
Undercentral		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	720.660	720.660
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	720.660	720.660
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	376.252	340.219
Årets avskrivningar enligt plan	36.033	36.033
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	412.285	376.252
Bokfört värde Undercentral	308.375	344.408
Hiss modernisering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
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	89.810	76.980
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	102.640	89.810
Bokfört värde Hiss modernisering	410.559	423.389


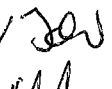



 18

 HA

 JCV

Årets totala avskrivningar	172.044	172.044
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.839.541	9.839.541
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	4.269.470	4.097.426
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	5.570.071	5.742.115
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	5.570.071	5.742.115
Not 3 Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Tvättstuga		
Vid årets början	124.993	124.993
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	124.993	124.993
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	108.231	102.269
Årets avskrivningar enligt plan	2.794	5.952
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	111.025	108.231
Bokfört värde Tvättstuga	13.968	16.762
Inpasseringssystem		
Vid årets början	0	0
Årets inköp	157.265	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	157.265	0
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	7.863	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	7.863	0
Bokfört värde AC	149.402	0
Postbox		
Vid årets början	73.537	0
Årets inköp	0	73.537
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	73.537	73.537
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2.451	0
Årets avskrivningar enligt plan	2.451	2.451
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	4.902	2.451
Bokfört värde Postbox	68.635	71.086
Årets totala avskrivningar	13.108	8.413
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	355.795	238.030
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	123.790	150.182
Totalt utgående bokfört värde inventarier	232.005	87.848



Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	7.813	8.591
Övriga förutbetalda kostnader	<u>86.602</u>	<u>72.663</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94.415	81.254

Not 5 Fond yttre underhåll	2022-12-31	2021-12-31
Fond yttre underhåll	191.334	139.539
Avsättning fond yttre underhåll	60.000	125.000
lanspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-39.119</u>	<u>-73.205</u>
	212.215	191.334

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	2022-12-31	2021-12-31
<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	2022-12-31	2021-12-31		
	Förfallodag	Ränta 2022-12-31		
Stadshypotek	Rörligt	3,65 %	374.897	374.897
Stadshypotek	Rörligt	3,65 %	2.339.556	2.367.120
Stadshypotek	2023-06-01	1,10 %	1.374.016	1.387.796
Summa			4.088.469	4.129.813



 JCU
 TL

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	280.877	263.758
Förutbetalda lokalhyror	34.625	35.525
Förutbetalda garagehyror	42.750	42.750
Upplupna kostnader - räntor	8.495	3.533
Upplupna kostnader - värme	106.400	109.972
Upplupna kostnader - el	10.180	12.098
Upplupna kostnader - styrelsearvoden	106.687	98.152
Upplupna kostnader - ek förvaltning	33.063	0
Upplupna kostnader - vatten	11.295	9.645
Upplupna kostnader - renhållning	5.907	4.601
Upplupna kostnader - övriga	<u>35.034</u>	<u>91.081</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675.313	671.115
Not 9 Övriga externa kostnader	2022	2021
Fastighetsavgift	44 051	42.311
Fastighetsskatt lokaler	<u>27.790</u>	<u>26.190</u>
Summa övriga kostnader	71.841	68.501
Not 10 Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvoden	56.800	54.560
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>20.910</u>	<u>20.206</u>
Summa personalkostnader	107.710	104.766
Not 11 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	171 000	171.000
Hyror lokaler	141.100	141.100
Övriga intäkter	<u>2.173</u>	<u>2.142</u>
Summa nettoomsättning	1.441.949	1.441.918

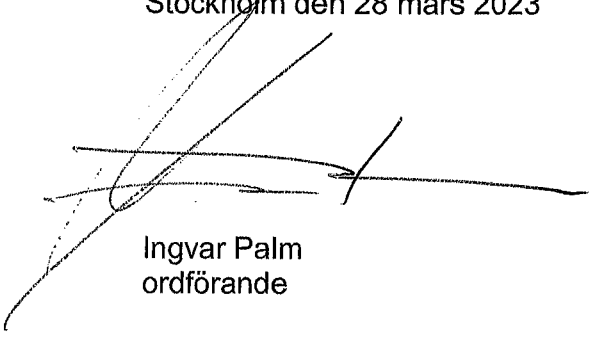
TC KS
 Y JEW
 F LH

Not 12 Driftkostnader	2022	2021
Förvaltningskostnader	114.331	108.679
Försäkringar	6.391	4.642
Renhållning	22.161	18.404
Värme	412.393	423.024
Vatten	59.901	59.039
El	40.065	44.111
Sotning	0	1.475
Fastighet - driftkostnader	115.393	171.211
Fastighet - reparation/underhåll	<u>78.558</u>	<u>239.847</u>
Summa råvaror och förnödenheter	<u>849.193</u>	<u>1.070.432</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2022	2021
Ränteintäkter	<u>110</u>	<u>162</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande poster	110	162

tl fg
 ✓ ✓
 ✓ sel


Stockholm den 28 mars 2023



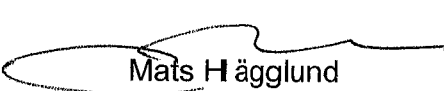
Ingvar Palm
ordförande



Kristina Sten



Jonas de Woul




Mats Hägglund



Tony Lindblom

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2023



Bengt Brodin



Leif Runefelt

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF ODIN 20

Undertecknade har i enlighet med god revisionssed granskat årsredovisningen, redovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Odin 20 för räkenskapsåret 2022.


Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2023



Bengt Brodin



Leif Runefelt