

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODIN 20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens fyrtiosjunde 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/Söderberg & Partners. 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, fyra överlåtelser skett.

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

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan med fem års horisont. Inga större reparationer var planerade för 2019.

Det underhållsarbete som var budgeterat har till allra största delen genomförts under året.

Fönstermålning liksom ytrenovering av fastighetens portar har utförts enligt en flerårig löpande plan. Nya entrémattor har ersatt de gamla mattorna. Hissen på Idungatan har barnsäkrats och schaktgrinden på bottenvåningen har justerats för att ge plats för den nya mattan. Källarluckorna på Hagagatan har renoverats och värmekablage i tre stuprör på Idungatan har installerats.

Stamspolning av två köksstammar på Idungatan samt åtgärder efter OVK har dock skjutits till 2020.

Visst obudgeterat underhållsarbete har också genomförts under året. En akut uppkommen skada på byggnadens fasad har åtgärdats. En trasig radiator i en av lägenheterna har ersatts. Dessutom har vid ett par tillfällen klotter på fastighetens väggar avlägsnats.

Under 2020 kommer målning och underhåll av fönster att fortsätta planenligt. En smärre renovering av hisskorgen är också planerad. På driftsidan kommer stamspolningen av köksstammar samt åtgärder efter OVK, arbete uppskjutet från 2019, att genomföras. Dessutom är en rengöring av köksfläktkanaler planerad för 2020.

I dagsläget finns 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.

Verksamhet

Föreningens ekonomiska resultat för 2019 landar på minus 80 ksek mot budgeterat minus 152 ksek (den kraftigt negativa budgeten förklaras av att en stor del av planerat underhåll sköts från 2018 till 2019). Skillnaden mot budget är således plus 72 ksek.

Stampolningar och åtgärder efter OVK till ett sammanlagt värde av 50 ksek har som ovan angetts skjutits till 2020. Akut uppkommet underhåll om 76 ksek, främst orsakat av en fasadskada, utbyte av en trasig radiator samt avlägsnande av klotter, belastar resultatet. Utöver dessa under året tillkomna kostnader har budgeterat underhållsarbete fördyrats med 22 ksek främst av två orsaker. Planerat målningsarbete har blivit något dyrare på grund av ett utökat åtagande. Dessutom har fastighetens entrémattor bytts ut och säkerhetsarbete utförts på hissen på Idungatan till en något högre kostnad än budgeterat. Taxebundna kommunala avgifter har (för omväxlings skull) blivit 16 ksek billigare främst på grund av att fjärrvärmenotan minskat något på grund av varmare väder. En dramatisk höjning av fastighetens taxeringsvärde som ökat Föreningens skatt på lokaler med 13 ksek balanseras endast till 11 ksek av lägre administrativa kostnader främst av något lägre avskrivningar. Föreningens intäkter har ökat med 6 ksek beroende på ökade överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Bokföringsposter (oförutsett) om 100 ksek täcker väl kostnadsökningarna jämfört med budget.

Uttag ur Fonden för yttre underhåll (FYU) har gjorts med knappt 93 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.

Föreningen har i dagsläget också 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 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.

Föreningens situation beräknas inte påverkas av den pågående coronakrisen.

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2018 års ordinarie föreningsstämma (2019-05-22) 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 2019 har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden, varav fyra 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	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Tkr)	1.406	1.402	1.399	1.389	1.376	1.375
Resultat efter fin poster (Tkr)	-80	174	115	44	72	-258
Balansomslutning (Tkr)	7.462	7.525	7.644	7.814	7.808	6.976
Soliditet %	29,9	30,7	27,9	25,9	25,3	27,3
Likviditet	1,18	1,10	1,04	1,32	0,99	1,02
Belåningsgrad %	60,5	60,5	63,3	67,0	67,6	64,7
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	1.550	1.663	1.663	1.797	1.811	1.550
Avgiftsnivå	387	387	387	387	387	387
Räntekostnader	19	21	22	25	29	37
Drift o underhåll	430	337	357	374	355	470
Kassaflöde	34	123	102	78	89	-34
Taxebundna kostnader	172	177	164	165	153	158
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	94	93	93	89	85	85

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	187.135	2.384	668.605	173.613	2.309.839
Disp av före- gående års resultat						173.613	-173.613	0
Årets resultat							-80.175	-80.175
Avsättning till fond yttre uh				65.000		-65.000		0
lanspråktagande fond yttre uh				-92.724		92.724		0
Belopp vid årets utgång	716.240	500.000	61.862	159.411	2.384	869.942	-80.175	2.229.664

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	869.941,58
Årets resultat	- 80.175,25
	789.766,33

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras **789.766,33**

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

BRF ODIN 20**BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor den 31 december	Not	2019	2018
<hr/>			
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Lokaler		500.000	500.000
Byggnad och mark	2	6.086.203	6.258.247
Inventarier	3	<u>28.676</u>	<u>34.633</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6.614.879	6.792.880
Summa anläggningstillgångar		6.614.879	6.792.880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	5.323
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	4	<u>34.635</u>	<u>40.190</u>
Summa kortfristiga fordringar		34.635	45.513
Kassa och bank			
Kortfristig placering		3.072	3.053
Bank		<u>809.655</u>	<u>683.447</u>
Summa kassa och bank		812.727	686.500
Summa omsättningstillgångar		847.362	732.012
SUMMA TILLGÅNGAR		7.462.241	7.524.893

BRF ODIN 20**BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor den 31 december	Not	2019	2018
<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	159.411	187.135
Reservfond		<u>2.384</u>	<u>2.384</u>
Summa bundet eget kapital		1.439.897	1.467.621
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		869.942	668.605
Årets resultat		<u>-80.175</u>	<u>173.613</u>
Summa fritt eget kapital		789.767	842.218
Summa eget kapital		2.229.664	2.309.839
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	<u>4.512.501</u>	<u>4.550.141</u>
Summa långfristiga skulder		4.512.501	4.550.141
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		40.403	21.977
Skatteskuld		7.707	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>671.966</u>	<u>642.936</u>
Summa kortfristiga skulder		720.076	664.913
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7.462.241	7.524.893

BRF ODIN 20**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kronor	Not	19-01-01 19-12-31	18-01-01 18-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	11	<u>1.406.174</u>	<u>1.401.621</u>
Summa rörelseintäkter		1.406.174	1.401.621
RÖRELSEN KOSTNADER			
Driftkostnader	12	-1.079.640	-822.151
Övriga externa kostnader	9	-66.123	-53.093
Personalkostnader	10	-107.133	-105.136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	<u>-178.001</u>	<u>-185.901</u>
Summa rörelsens kostnader		-1.430.897	-1.166.281
Rörelseresultat		-24.723	235.340
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	18	87
Räntekostnader och liknande poster		<u>-55.470</u>	<u>-61.814</u>
Summa finansiella poster		-55.452	-61.727
Resultat efter finansiella poster		-80.175	173.613
ÅRETS RESULTAT		-80.175	173.613

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	2019-12-31	2018-12-31
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 avskrivningarid årets början</i>	2.909.970	2.834.544
Årets avskrivningar enligt plan	75.426	75.426
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2.985.396	2.909.970
Bokfört värde Byggnad	3.710.090	3.785.516
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	351.851	304.096
Årets avskrivningar enligt plan	47.755	47.755
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	399.606	351.851
Bokfört värde Stammar	1.510.590	1.558.345
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	268.153	232.120
Årets avskrivningar enligt plan	36.033	36.033
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	304.186	268.153
Bokfört värde Undercentral	416.474	452.507
Hiss modernisering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
153Vid 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	51.320	38.490
Årets avskrivningar enligt plan	12.830	12.830
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	64.150	51.320
Bokfört värde Hiss modernisering	449.049	461.879

<i>Årets totala avskrivningar</i>	172.044	172.044
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	9.839.541	9.839.541
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	3.753.338	3.581.294
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	6.086.203	6.258.247
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	6.086.203	6.258.247

Not 3 Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------	-------------------	-------------------

Tvättstuga

Vid årets början	124.993	97.050
Årets inköp	0	27.943
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	124.993	124.993

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	90.360	84.403
Årets avskrivningar enligt plan	5.957	5.957
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	96.317	90.360

Bokfört värde Tvättstuga	28.676	34.633
---------------------------------	---------------	---------------

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	31.600
Årets avskrivningar enligt plan	0	7.900
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	39.500	39.500

Bokfört värde AC	0	0
-------------------------	----------	----------

<i>Årets totala avskrivningar</i>	5.957	13.857
-----------------------------------	-------	--------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	164.493	164.493
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	135.817	129.860
<i>Totalt utgående bokfört värde inventarier</i>	28.676	34.633

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	6.415	7.272
Övriga förutbetalda kostnader	<u>28.220</u>	<u>32.918</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34.635	40.190

Not 5 Fond yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Fond yttre underhåll	187.135	187.135
Avsättning fond yttre underhåll	65.000	0
lansspråktagande av fond yttre underhåll	<u>-92.724</u>	<u>0</u>
	159.411	187.135

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 eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
<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	2019-12-31	2018-12-31
Förfallodag	Ränta	
	2019-12-31	
Stadshypotek	0	221.981
Stadshypotek	0	824.818
Stadshypotek 2020-03-30	1,68 %	678.535
Stadshypotek	0	625.625
Stadshypotek	0	500.000
Stadshypotek	0	800.000
Stadshypotek	0	891.906
Stadshypotek Rörligt	1,05 %	<u>3.833.966</u>
Summa		4.550.141

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	347.851	256.842
Förutbetalda lokalhyror	23.400	35.372
Förutbetalda garagehyror	52.200	32.625
Upplupna kostnader - räntor	3.946	5.012
Upplupna kostnader - värme	93.175	97.245
Upplupna kostnader - el	5.161	6.933
Upplupna kostnader - styrelsearvoden	77.808	72.255
Upplupna kostnader – ek förvaltning	0	39.426
Upplupna kostnader - vatten	15.878	8.361
Upplupna kostnader - renhållning	6.074	7.202
Upplupna kostnader - övriga	<u>46.473</u>	<u>81.663</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671.966	642.936
Not 9 Övriga externa kostnader	2019	2018
Fastighetsavgift	39.933	38.773
Fastighetsskatt lokaler	<u>16.190</u>	<u>14.320</u>
Summa övriga kostnader	66.123	53.093
Not 10 Personalkostnader	2019	2018
Styrelsearvoden	51.520	50.000
Arvode ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Sociala avgifter	<u>25.613</u>	<u>25.136</u>
Summa personalkostnader	107.133	105.136
Not 11 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1.126.676	1.126.676
Hyror garage	130.500	130.500
Hyror lokaler	142.100	141.488
Övriga intäkter	<u>6.898</u>	<u>2.957</u>
Summa nettoomsättning	1.406.174	1.401.621

Not 12 Driftkostnader	2019	2018
Förvaltningskostnader	114.796	116.874
Försäkringar	4.820	21.356
Renhållning	28.755	28.116
Värme	389.307	402.340
Vatten	49.393	50.544
El	33.432	35.095
Fastighet - driftkostnader	152.087	141.463
Fastighet - reparation/underhåll	<u>307.050</u>	<u>26.363</u>
Summa råvaror och förnödenheter	1.079.640	822.151
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2019	2018
Ränteintäkter	<u>18</u>	<u>87</u>
Summa övriga ränteintäkter och liknande poster	18	87

Stockholm den 24 mars 2020

Ingvar Palm
ordförande

Magnus Björk

Jonas de Woul

Mats Hägglund

Michaela Eklund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2020

Bengt Brodin

Leif Runefelt