
Årsredovisning för
Brf Odin 15
769610-9276
Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-10
Noter	10-14
Underskrifter	14

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'CA' and 'W'.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2022-02-24 valdes följande styrelse för 2022:

Mats Kjellin (omval)	Ledamot
Johann Wallheimer (omval)	Ledamot
Markus Nyman (omval)	Ledamot
Linda Backteman (nyval)	Ledamot
Carl Berglund (nyval)	Ledamot
Ulf Ahnlid (nyval)	Ledamot

Till revisorer under 2022 omvaldes Merja Himanen och Karin Garcia.

Till valberedning omvaldes Jenny Wallheimer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsesammanträden och årsmöte

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerande mötet, avhållit 11 protokollförda sammanträden under 2022.

Lokaler

Föreningen upplåter en restauranglokal som hyresrätt. Hyreskontraktet för restaurangen löper till och med 2023-06-30. Arbetet med att finna ny lokalhyresgäst pågår.

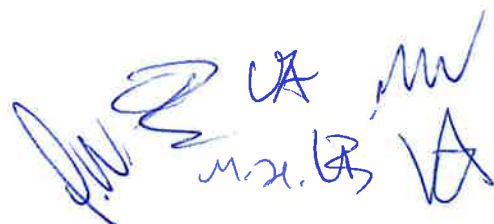
Information till medlemmar

Information till medlemmar har lagts upp på föreningens hemsida (odin15.bostadsratterna.se) där också information för mäklare har funnits.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året, eller tagit ut något arvode

Förvaltningen



Den ekonomiska förvaltningen har skötts inom styrelsen. Den tekniska förvaltningen har skötts inom föreningen.

Reparationer och underhåll

Under 2022 har följande arbete utförts:

- Hissen har renoverats.
- Fortsatta förberedelser för renovering av gården.

Vid provtagning har framkommit att gårdsbjälklaget är i behov av renovering. Föreningen har sökt och även fått bygglov av Stadsbyggnadskontoret. Konsulter är involverade och förväntas att inom kort påbörja arbetet att utse en lämplig entreprenör. Arbetet kommer att påverka inte bara oss boende i fastigheten utan även vår hyresgäst, restaurang Mandarin Paradis under 4-6 månader.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 80 489 000 kr, varav markvärde utgör 56 607 000 kr och byggnadsdelen utgör 23 882 000 kr. Riktvärdet för fastställande av fastighetsskatten för lokaldelen utgör 6 489 000 kr. Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners i Folksam

Fortsatt låga räntor i kombination med att föreningen själv till stora delar svarar för både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen gör att kostnaderna har kunnat hållas nere. Detta har gjort att föreningen även för år 2022 visar ett överskott.

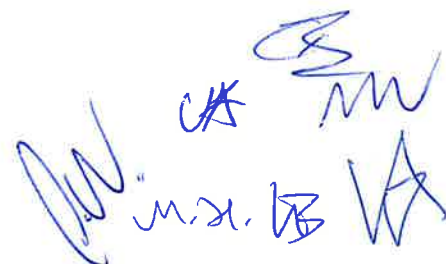
Övrigt

Liksom tidigare år har två gemensamma städdagar genomförts under året.

Föreningen har mailadress brfodin15@gmail.com.

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits under året. Antalet medlemmar är för närvarande 29.



Flerårsöversikt	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1 525 110	1 453 987	1 506 522	1 563 473	1 526 384
Resultat efter finansnetto	152 554	33 400	161 240	85 686	198 781
Balansomslutning	32 032 791	31 968 350	32 011 568	32 369 074	32 352 551
Soliditet %	58	59	58	57	57

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-639 491
Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-241 467
Årets resultat	152 554
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-728 404


Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-728 404
-------------------------	----------

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning	<i>Not</i>	2022-01-01– 2022-12-31	2021-01-01– 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 525 110	1 453 988
Summa rörelseintäkter		1 525 110	1 453 988
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-88 212	-73 188
Reparation och underhåll fastighet		-54 727	-237 041
Reparation och underhåll lokaler		-72 850	-32 051
Taxebundna kostnader	4	-399 752	-402 589
Försäkringspremier		-44 119	-41 743
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-19 973	-15 528
Fastighetsskatt		-90 713	-90 354
Avskrivningar Byggnad	6	-120 344	-120 344
Avskrivningar Förbättringsarbeten på fastighet	7	-281 301	-227 100
Avskrivningar Maskiner och inventarier	8	-457	-457
Summa rörelsekostnader		-1 172 448	-1 240 395
Rörelseresultat		352 662	213 593
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		12 535	11 990
Ränteintäkter		4	-
Räntekostnader		-212 647	-192 183
Summa finansiella poster		-200 108	-180 193
Resultat efter finansiella poster		152 554	33 400
Resultat före skatt		152 554	33 400
Årets resultat		152 554	33 400


 CA MW
 M. B. A.

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	6	10 769 313	10 889 657
Mark	6	17 500 178	17 500 178
Förbättringsarbeten på fastighet	7	3 276 903	2 428 334
Inventarier	8	454	911
Summa materiella anläggningstillgångar		31 546 848	31 092 372

Summa anläggningstillgångar**31 546 848 30 819 080****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-	-
Skattefordringar		-	-
Övriga fordringar	9	14 315	7 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 046	30 592
Summa kortfristiga fordringar		43 361	38 383

Kassa och bank

Eget konto		298 179	1 110 887
Klientmedelskonto		144 403	-
Summa kassa och bank		442 582	1 110 887

Summa omsättningstillgångar**485 943 1 149 270****SUMMA TILLGÅNGAR****32 032 791 31 968 350**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 559 999	18 559 999
Upplåtelseavgifter		33 478	33 478
Fond för yttre underhåll		1 001 169	759 702
Summa bundet eget kapital		19 594 646	19 353 179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-880 958	-672 892
Årets resultat		152 554	33 400
Summa fritt eget kapital		-728 404	-639 492
Summa eget kapital		18 866 241	18 713 687
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 921 250	13 037 500
Summa långfristiga skulder		12 921 250	13 037 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Skatteskulder	13	4 209	4 653
Övriga skulder	14	32 567	11 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 524	200 847
Summa kortfristiga skulder		245 300	217 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 032 791	31 968 350
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Belopp är angivna i svenska kronor.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter, hyresstöd samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet

Hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning görs i enlighet med Bokföringsnämndens uttalande BFNAR 2003:4. Avsättning sker enligt stadgarna.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Byggnader	1 % / år
Fastighetsförbättringar	4,5 % / år
Inventarier	10 % / år

Följande avskrivningar tillämpas för aktiverade förbättringsåtgärder

Objekt	Investering	Tid	Sista år	belopp/år	Återst värde
<u>2005/6 Fastighet (4,5%)</u>	1 326 147	23 år	2028	59 677	312 202
<i>Reparation tak + hissmaskinrum 2005 Byte av gårdsdörrar 2005 Stambyte (kök/WC 4tr) 2005 Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (myndighetskrav avseende ventilation, avluftningsstosar brandskydd, ljudisolering) Stambyte(p.g.a. feldimensionerade rör) Utbyte avloppspump i pannrummet Ominstallation av fettavskiljare (restaurang)</i>					
<u>2007 Fastighet (4,5%)</u>	624 848	23 år	2029	28 118	174 959
<i>Ombyggnad i samband med tillkomsten av vindslägenheter (slutförande) Installation av rökgaslucka Elinstallation i musiklokal</i>					
<u>2009 Fastighet (4,5%)</u>	202 919	23 år	2031	9 131	84 215
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (byggnadslovskrav) Byggnation av nya källarförråd Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (nytt golv och ommålning) Reparation av gårdsasfaltering (p.g.a. vattenläcka)</i>					
<u>2010 Fastighet (4,5%)</u>	177 064	23 år	2032	7 968	73 480
<i>Ombyggnad av vån 5 i gårdstrapphuset (slutförande) Förbättrad ventilation i restaurangen Porttelefon Reparation av värmesystem</i>					
<u>2011 Fastighet (4,5%)</u>	90 000	23 år	2033	4 050	41 400
<i>Förbättrad ventilation i restaurangen (slutförande)</i>					
<u>2012 Fastighet (4,5%)</u>	116 059	23 år	2034	5 223	58 607
<i>Reparation av läckage balkong vån 5 Ombyggnad (isolering)vägg mellan lägenheter vån 1 Reparation tak och stuprör</i>					
<u>2013 Fastighet (4,5%)</u>	555 611	23 år	2035	25 002	318 091
<i>Tätning av rökkanaler till eldstäder</i>					

Utbyte av stuprör, lagning puts gårdssida

Installation av takvärme

2014 Fastighet (4,5%) 295 940 23 år 2036 13 317 182 745

Reparation av restaurangskorsten

2017 Fastighet (4,5%) 650 957 23 år 2039 29 293 475 199

Reparation av ventilationskanaler

Utbyte av värmeväxlare

2018/2019 Fastighet (4,5%) 489 782 23 år 2041 22 040 401 622

Trapphusrenovering

2021/2022 Fastighet (4,5%) 195 519 23 år 2044 8 798 186 721

Gårdsrenovering (förberedelser)

2022 Fastighet (4,5%) 1 008 960 23 år 2044 45 403 963 557

Hissrenovering

2013 Fönster (10%) 200 729 10 år 2023 20 075 10 028

Målning gårdssida

2014 Fönster (10%) 32 059 10 år 2023 3 206 3 205

Målning trapphusfönster

2014 Maskiner (10%) 4 571 10 år 2023 457 454

Utbyte av avloppspump i tvättstuga

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	959 178	1 001 413
Avgiftsrabatt (självförvaltning)	-14 400	-12 600
Överlåtelseavgifter, pantsättning m.m.	10 031	11 654
Hyror lokaler	555 000	539 832
Hyesrabatt	-	-202 437
Hyesstöd	-	101 218
Övriga intäkter	15 295	14 904
Öresutjämning	6	4
Summa	1 525 110	1 453 988

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelse har ej utgått.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Snöskottning	-	4 670
Hisskostnader	17 966	14 297
Renhållning och städning	45 753	38 120
Sophämtning	24 493	16 101

Handwritten signature and initials in blue ink.

Summa	88 212	73 188
Not 4 Taxebundna kostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	249 716	269 356
Kabel TV	21 730	20 336
Bredband	30 820	29 887
El för drift	49 551	27 907
Vatten	47 935	55 103
Summa	399 752	402 589
Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsmateriel	775	1 391
Telefon	284	122
IT-kostnader	-	1 484
Övriga förvaltningskostnader	12 470	5 455
Redovisningstjänster	4 516	520
Bankkostnader	1 928	1 933
Kontorsmateriel	-	1 378
Avgifter	-	3 245
Summa	19 973	15 528
Not 6 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 034 342	12 034 342
	12 034 342	12 034 342
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 144 685	-1 024 341
-Årets avskrivningar enligt plan	-120 344	-120 344
	-1 265 029	-1 144 685
Redovisat värde vid årets slut	10 769 313	10 889 657
<i>Mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 500 178	17 500 178
Redovisat värde vid årets slut	17 500 178	17 500 178

CA
 M, X
 B

Not 7 Fastighetsförbättringar

2022-12-31 2021-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	5 173 869	5 099 260
-Nyanskaffningar	1 129 870	74 609
	6 303 739	5 173 869

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 745 535	-2 518 435
-Årets avskrivningar enligt plan	-281 301	-227 100
	-3 026 836	-2 745 535

Redovisat värde vid årets slut**3 276 903 2 428 334****Not 8 Inventarier**

2022-12-31 2021-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	85 012	85 012
-Nyanskaffningar	-	-
	85 012	85 012

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-84 101	-83 644
-Årets avskrivningar enligt plan	-457	-457
	-84 558	-84 101

Redovisat värde vid årets slut**454 911****Not 9 Övriga fordringar**

2022-12-31 2021-12-31

Fordran Tele2	6 073	-
Fordran Stockholm Vatten och Avfall	374	-
Avräkning skatter och avgifter (skattekonto)	7868	7 791
	14 315	7 791



 UA
 PA. max. KA
 B

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	15 034	14 050
Förutbetald redovisning	-	3 397
Förutbetald TV-avgift och bredbandsavgift	14 012	12 669
Upplupna avgifter	-	476
	29 046	30 592

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre Underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	18 559 999	33 478	759 702	-672 892	33 400
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll					
Föregående års resultat				33 400	-33 400
Avsättning till Fond för yttre underhåll			204 303	-204 303	
Årets resultat					152 554
Vid årets slut	18 559 999	33 478	964 005	-843 795	152 554

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats (från och med)	Villkors- ändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2,40 % (2022-06-01)	2023-06-01	3 980 000	4 000 000
Stadshypotek	1,33 % (2019-06-01)	2024-06-01	3 860 000	3 900 000
Stadshypotek	3,55 % (2022-12-30)	3 mån	2 375 000	2 406 250
Stadshypotek	1,47 % (2020-12-30)	2028-12-30	2 331 250	2 356 250
Stadshypotek	3,95 % (2022-12-09)	3 mån	375 000	375 000
			12 921 250	13 037 500

Not 13 Skatteskuld/fordran

	2022-12-31	2021-12-31
Årets fastighetsskatt/avgift	90 713	90 354
Betald ej debiterad skatt	7 864	7 791
Preliminärt betald skatt	-94 368	-93 492
	4 209	4 653

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UR", "LA", "GB", and "IA".

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms 4:e kvartalet	32 567	11 663
	32 567	11 663

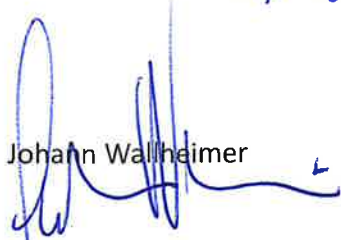
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	80 063	75 915
Förutbetalda lokalhyror	51 472	58 063
Upplupen kostnad värme	42 378	43 000
Upplupen kostnad el för drift	11 903	4 000
Upplupen räntekostnad	6 284	12 069
Upplupen kostnad för städning	3 750	2 800
Upplupen kostnad för sopor	4 001	2 800
Upplupen kostnad för vatten	8 673	5 000
	208 524	200 847

Underskrifter

Stockholm 2023 - 03-06

Johann Wallheimer



Linda Backteman



Carl Berglund



Markus Nyman



Ulf Ahnlid



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -



Merja Himanen



Karin Garcia

