



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Odin 15

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Odin 15

769610-9276

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 15, 769610-9276, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Odin 15 (Ynglingagatan 17, 113 47 Stockholm)

Styrelse och revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2022-04-19 valdes följande styrelse för 2023:

Ulf Ahnlid (omval)	Ordförande
Johann Wallheimer (omval)	Ledamot
Carl Berglund (omval)	Ledamot
Jonas Elmqvist (nyval)	Ledamot
Marcus Nyman (omval)	Ledamot
Linda Backteman (omval)	Ledamot

Till revisorer under 2023 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 2023.

Lokaler

Föreningen upplåter en restauranglokal som hyresrätt. Hyresgästen Heng Yun Zhou Restaurang, erbjöds ett nytt justerat avtal (framtaget av vår jurist, Magnus Strömqvist, Landahl Advokatfirma) med marknadsmässig avgift, vilket avböjdes. Istället överläts hyreskontraktet för lokalen 2023-05-12 till Wasa Nordic AB.

Avtalet löper till och med 2028-06-30 och innebär kraftigt höjda intäkter till föreningen. Samarbetet med Hyresgästen har tyvärr varit ansträngd under längre tid och har resulterat i en tvist med oklar utgång. Styrelsens målsättning är att komma till en överenskommelse med hyresgästen och därmed undvika prövning i domstol. Hyresgästen har deponerat en större summa hos

Länsstyrelsen. Omnämns kan att hyresgästen även släpat med avgiften. Föreningens jurist är engagerad i ärendet och kommunicerar med motpartens jurist.

Information till medlemmar

Information har delgetts medlemmar, delvis genom föreningens hemsida (odin15.bostadsrattarna.se) och genom mejl.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året, eller tagit ut något arvode. Styrelsens ersättning har bestått av en (1) styrelsemiddag.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under 2023 skötts av Fastighetsägarna. Den tekniska förvaltningen har till delar skötts inom föreningen.

Reparationer och underhåll

Under 2023 har följande arbete utförts:

- Hissen har, trots genomförd renovering, krävt ytterligare service från Kone. Förhandlingar med Kone pågår avs. kompensation från Kone för driftsstopp och felaktiga fakturor och syftande till en säker och pålitlig drift av hissen.
- Renovering av gårdsbjälklaget har pågått sedan maj -23 och kommer att avslutas med kontrollbesiktning under våren -24.

Den omfattande verksamheten har under lång tid påverkat oss medlemmar samt boende i grannfastigheter och är utan tvivel det största engagemanget i föreningens historia. En utredning visade att gårdsbjälklaget, i samband med regn och snösmältning, drabbats av kraftigt läckage, viket hade påskyndat rostangrepp på de bärande balkarna samt att betongen saknat armering vilket lett till sprickbildning. Slutsatsen blev att en renovering var akut att genomföra då inga andra åtgärder ansågs tillräckligt hållbara.

Styrelsen tog hjälp av en byggkonsult för att jämföra diverse offerter avs. renoveringen. Valet föll på JB Entreprenad och Bygg AB, Nynäshamn.

Under byggprocessens gång framkom två scenarior, partiell renovering eller total renovering.

För att spara pengar beslöt föreningen att omdisponera lanterniner till antal, storlek och placering.

Man valde även att förstärka befintliga balkar istället för att byta ut till nya, allt i besparingssyfte.

- Klottersanering
- Målning av källartrappa

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

Kraftigt höjda avgifter för fjärrvärme, (30 %) sophantering (10 %), VA, behovet att ta upp nya lån, (till gårdsrenoveringen) samt höjda räntor, tvingade styrelsen att besluta om besparingsåtgärder samt att höja månadsavgifterna.

Övrigt

Under året har det genomförts en (1) gemensam städdag.

Föreningen har mailadress brfodin15@gmail.com.

Medlemsinformation

Tre (3) lägenheter har överlåtits under året. Antalet medlemmar är för närvarande 30.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 592	1 525	1 454	1 507
Resultat efter fin. poster (tkr)	-5 078	153	33	161
Soliditet (%)	43	58	59	58
Årsavgifter kr/kvm	614			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 374			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 980			
Räntekänslighet %	18%			
Energikostnad kr/kvm	188			
Sparande per kvm	181			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	63%			

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 559 999	33 478	1 001 169	-880 959	152 554	18 866 241
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				152 554	-152 554	
Årets resultat					-5 077 666	-5 077 666
Belopp vid årets utgång	18 559 999	33 478	1 001 169	-728 405	-5 077 666	13 788 575

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-728 405
Årets resultat	-5 077 666
Totalt	-5 806 071
Avsättning till yttre fond	-241 467
Uttag ur yttre fond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-6 564 604
Summa	-5 806 071

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 592 373	1 514 184
Övriga rörelseintäkter		5 758	10 926
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 598 131	1 525 110
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 871 535	-717 512
Övriga externa kostnader		-65 167	-52 834
Personalkostnader och arvoden		-1 480	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 923	-402 102
Summa rörelsekostnader		-6 321 105	-1 172 448
Rörelseresultat		-4 722 974	352 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	12 535
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 748	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 440	-212 647
Summa finansiella poster		-354 692	-200 108
Resultat efter finansiella poster		-5 077 666	152 554
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-5 077 666	152 554
Skatter			
Årets resultat		-5 077 666	152 554

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 163 925	31 546 394
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	454
Summa materiella anläggningstillgångar		31 163 925	31 546 848
Summa anläggningstillgångar		31 163 925	31 546 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 025	6 073
Övriga fordringar		8	7 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 268	29 420
Summa kortfristiga fordringar		55 301	43 361
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		805 968	442 582
Summa kassa och bank		805 968	442 582
Summa omsättningstillgångar		861 269	485 943
SUMMA TILLGÅNGAR		32 025 194	32 032 791

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinater		18 593 477	18 593 477
Fond för yttre underhåll		1 001 169	1 001 169
Summa bundet eget kapital		19 594 646	19 594 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-728 405	-880 959
Årets resultat		-5 077 666	152 554
Summa fritt eget kapital		-5 806 071	-728 405
Summa eget kapital		13 788 575	18 866 241
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 887 000	12 921 250
Övriga skulder		1 000 000	-
Summa långfristiga skulder		17 887 000	12 921 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		151 810	-
Skatteskulder		4 937	4 209
Övriga skulder		38 653	32 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 219	208 524
Summa kortfristiga skulder		349 619	245 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 025 194	32 032 791

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 722 974	352 662
Avskrivningar	382 923	402 102
Erlagd ränta och ränteintäkter	-354 692	-200 108
	<u>-4 694 743</u>	<u>554 656</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 694 743	554 656
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-13 952	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 012	-4 978
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	151 810	-
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-47 490	27 646
	<u>-4 602 363</u>	<u>577 324</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 602 363	577 324
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 129 870
	<u>-</u>	<u>-1 129 870</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 129 870
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya lån	5 087 000	
Amortering av låneskulder	-121 250	-115 750
	<u>4 965 750</u>	<u>-115 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 965 750	-115 750
Årets kassaflöde	363 387	-668 296
Likvida medel vid årets början	442 581	1 110 877
Likvida medel vid årets slut	805 968	442 581

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	4,5%	4,5%
Maskiner & Inventarier	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	999 538	959 178
Hyror	582 186	555 006
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 837	
Övriga hyresintäkter	9 112	-4 369
	1 592 673	1 509 815

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	32 293	
Städning	44 261	45 753
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 422	17 966
Reparationer	44 371	91 766
El	33 692	49 551
Uppvärmning	307 094	249 716
Vatten	59 772	47 935
Sophämtning	11 826	24 493
Försäkringspremie	49 613	44 119
Fastighetsavgift bostäder	27 013	
Fastighetsskatt lokaler	64 890	90 713
Övriga fastighetskostnader	6 634	776
Förvaltningsarvode ekonomi	47 871	4 516
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	531	-
Panter och överlåtelse	6 235	
Juridiska åtgärder	41 900	-
Övriga externa tjänster	7 989	50 208
	789 407	717 512

Underhåll

Rep av tak	2 625 878	-
Mark	109 163	
Övrigt	2 347 087	
	5 082 128	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

5 871 535	717 512
------------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	508	285
Konsultarvode, arkitekt, bygglov	8 672	
KabelTV/Bredband	55 987	52 549
Summa	65 167	52 834

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	1 480	
	1 480	-

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	12 034 342	12 034 342
-Ombyggnad	6 323 444	6 323 444
-Mark	17 500 178	17 500 178
	35 857 964	35 857 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 311 569	-3 909 924
-Årets avskrivning enligt plan	-382 469	-401 645
	-4 694 038	-4 311 569
Redovisat värde vid årets slut	31 163 926	31 546 395
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 551 000	23 882 000
Mark	56 607 000	56 607 000
	81 158 000	80 489 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	65 308	65 308
	<u>65 308</u>	<u>65 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 854	-64 397
-Årets avskrivning enligt plan	-454	-457
	<u>-65 308</u>	<u>-64 854</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	454

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 831	298 179
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>804 137</u>	<u>144 403</u>
Summa	805 968	442 582

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-06-01	1,33%	3 830 000	3 860 000
Stadshypotek	2024-03-01	5,15%	3 940 000	3 980 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,47%	2 306 250	2 331 250
Stadshypotek	2024-03-11	5,55%	375 000	375 000
Stadshypotek	2024-04-02	5,15%	2 375 000	2 375 000
Stadshypotek	2024-03-01	5,15%	2 560 750	
Stadshypotek	2024-01-10	5,15%	1 500 000	
Stadshypotek	2024-03-18	5,15%	<u>1 000 000</u>	
			17 887 000	12 921 250
Varav Långfristig del			2 306 250	2 331 250
Varav Kortfristig del			<u>15 580 750</u>	<u>10 590 000</u>
			17 887 000	12 921 250

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024-

Ulf Ahnlind
Ordförande, styrelseledamot

Johan Wallheimer
Styrelseledamot

Carl Berglund
Styrelseledamot

Jonas Elmqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Merja Himanen
Revisor

Karin Garcia
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.