

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'B' and 'W'.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Legal status

Bostadsrättsföreningen Wotan registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 13 mars 1978. Nuvarande stadgar registrerades 2017 hos Bolagsverket. Föreningen har sedan bildandet varit en äkta förening.

Föreningens säte och adresser

Stockholm, Norrtullsgatan 28 och Ynglingagatan 21

Föreningens styrelse och revisorer

Håkan Dorm	ledamot, ordförande
Thomas Bengtsson	ledamot, vice ordförande
Anne-Charlotte Åkesson	ledamot, sekreterare
Håkan Arfwedson	ledamot

Ulrika Burell	suppleant
Christer Svensson	suppleant

Leif Borin	revisor
Helene Jansson	revisor
Jean-Pierre Bouchet	revisorssuppleant

Föreningsfrågor och styrelsemöten

Föreningens styrelse har sedan förra föreningsstämman hållit fyra protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Installation av rörelsedriven belysning i trapphusen. Taksäkerheten är uppgraderad helt enligt gällande regelverk och värmeslingor för avvattnings vintertid är installerade. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts planenligt i samtliga bostäder och lokaler. Slutbesiktningen ägde rum i januari 2019.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga planerade händelser.

Medlemmar

Inga överlåtelser har skett under 2018.

Lokalhyresgäster

Under året har omförhandling av hyresvillkoren inletts för de hyresgäster vars hyresavtal löper ut under 2019.

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	1,65 %	2 355 319	2023-04-25
Swedbank Hypotek	1,69 %	1 646 664	2022-01-25
Swedbank Hypotek	2,87 %	2 175 000	2020-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		6 176 983	

Amortering sker årligen från 2019 med 396 668 kr.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning Stockholm Odin 13. Byggnadsår 1905-1906. Arkitekt: Dorph & Höög. Sexvåningshus med inredd vindsvåning och underbyggd gård samt källare i souterräng. Huset är byggt på undergrund av berg med tjocka murar av tegel som fungerar som utjämningsmagasin för temperaturväxlingar. Golv bärs upp av träbjälklag. Putsade fasader. Yttertak av plåt. Självdragsventilation.

Huset totalrenoverades 1980-83 med bland annat stambyte, el-stigar, installation av centralvärme, vindsvåningar samt hissinstallation trapphus Ynglingagatan 21. Fasaden mot gården renoverades 1997. Balkonger mot gård byggdes 2004 och 2012-13 har gatufasaden och fönster renoverats samt tak målats. År 2015-16 renoverades skorstenstopparna och många medlemmar valde att tätta sina kakelugnsrökkanaler. Nya säkerhetsdörrar installerades under 2016-17.

Tomtarealen är 784 m² (äganderätt). Fastighetens bruksarea är enligt taxeringsbeskedet 2 822 m², varav 2 469 m² utgör bostäder och 353 m² lokaler. Fastigheten är av Stockholms Stadsmuseum K-märkt Grön dvs fastigheten är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan från 2011. I varje lägenhet finns möjlighet till bredbandsanslutning och digital-tv via Telenor Bredbandsbolaget respektive Com Hem. Fastigheten har godkända protokoll för energideklaration, ventilation och radon samt styrelseorganisation gällande egenkontroll.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok 2 rok 3 rok 5 rok
1 st 10 st 1 st 11 st

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen för föreningen, vilken registrerades av Länsstyrelsen 1984, har mätning av fastighetens yta gjorts. Föreningen tar inte ansvar för, eller garanterar, att de uppgifter angående yta som anges för respektive lägenhet är korrekta.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa de rekommendationer som lämnas av Bostadsrätterna/SBC.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar/styrelsebeslut. Se föreningens stadgar som finns på www.wotan.bostadsratterna.se.

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Föreningen upplåter 4 lokaler i gatuplan med hyresrätt.

Storlek, m ²	40,5	98	157	59
Uthyr	ja	ja	ja	ja
Kontraktslängd	191231	190930	190131	190831
Hyra/m ² *	1750	1750	1570	1308

*)indexering enligt kontraktet kan göras årligen. Siffran avser hyra/m² vid ingången av kontraktet.

Förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna/SBC och Stockholms Fastighetsägarförening.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel köper föreningen av SBC. Ekonomisk förvaltning köper föreningen av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Ekonomisk utveckling

Fastigheten är taxerad till 79 100 000 kr, varav markvärde 47 883 000 kr. Taxeringsvärdet höjdes med 12 705 000 kr under 2016. Föreningen betalade för 2018 fastighetsavgift med 1 337 kr per lägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde, att redovisa som fastighetsskatt.

En höjning av avgifterna med 7 % gjordes per 1 januari 2013 och 5 % 1 januari 2014 (inkl värmertillegg).

En höjning av årsavgiften med 5 % gjordes 1 juli 2017 med anledning av högre amorteringstakt på befintliga lån, större avskrivningar på grund av genomförda fastighetsinvesteringar samt för att ha ett väl avvägt sparande för framtida underhåll.

Långsiktig ekonomisk utveckling

Fastigheten är i mycket gott skick. Styrelsen arbetar enligt en av den upprättad underhållsplan.

Föreningen bedömer det årliga genomsnittliga underhållet till ca 450 000 kr/år sett över en 30-årsperiod. Föreningens sparande bedöms som betryggande, givet nuvarande skattelagsstiftning, för att möta framtida underhåll utan stora avgiftshöjningar alternativt kapitaltillskott. Denna framförhållning gällande årsavgifterna och underhåll säkerställer en uthållig och stabil ekonomisk utveckling över tid för föreningen och medlemmarna.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Andelen hyresintäkter från lokaler utgör normalt ca 30 % av rörelsens intäkter.

Föreningens skulder till kreditinstitut är låga/måttliga i förhållande till taxeringsvärdet och gjorda fastighetsunderhåll/förbättringar. Detta ger styrelsen ett stort lånemässigt handlingsutrymme för framtida underhåll och investeringar.

Föreningens större planerade underhåll följer upprättad plan. De närmsta åren är underhållsbehovet relativt litet då omfattande renoveringar genomfördes under 2012-14. För år 2020-30 planeras följande större underhåll:

Byggnadsdel	År	Underhållsår*
Hissrenoveringar	1906/1980	2020-22
Rörstammar	1980	2025-35
Tak, partiellt	1980	2025-35
Takfönster	1980	2020-22

*) Uppskattat underhållsintervall.

Fondering och avskrivning

Till fonden för yttre underhåll skall enligt stadgarna avsättas 0,3 % av taxeringsvärdet.

Avskrivningen på föreningens fastighet ändrades räkenskapsåret 2005 från 1,25 till 0,5 %. Den lägre avskrivningsnivån bygger på en ny avskrivningsplan som fastställs av styrelsen och motiveras av att byggnaden har ett betydande övervärde jämfört med det bokförda värdet.

Avskrivning på stambytet under mark som genomfördes i slutet av 2009 görs från januari 2010 med 3 % per år.

Avskrivning på stambytet i Ynglingagatan 21, som utförts år 2013, görs från januari 2013 med 3 % per år.

Avskrivning på fasadrenovering som utförts under 2012 och 2013 görs med 2,5 % per år från 2014.

Avskrivning på säkerhetsdörrar som sattes in 2016 görs med 20 % per år från 2016.

Avskrivning på gårdsinvesteringar som gjordes 2017 görs med 20 % per år från 2017.

Avskrivning på värmeslingor på taket som lades 2018 görs med 20 % per år från oktober 2018.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 924	1 848	1 812	1 870	1 864
Res. cfter finansiella poster	-10	42	112	277	95
Res. i % av nettoomsättningen	-0	2	6	15	5
Balansomslutning	14 494	14 623	14 765	14 182	14 439
Soliditet (%)	44	43	43	44	41
Avkastning på eget kapital (%)	-0	1	2	5	2
Avkastning på totalt kapital (%)	1	2	2	3	2
Kassalikviditet (%)	2	2	2	5	6
Driftskostnader kr/m2 totalyta	177	178	179	168	169
Sparande kr/m2 bostädernas totala yta	301	289	267	170	170
Skuldsättning kr/m2 totalyta	2 188	2 307	2 405	2 458	2 511
Balanserat resultat/m2 totalyta	-691	-601	-529	-481	-506
Räntekänslighet i % av årsavgifter	13	15	16	17	17

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	689 378	4 139 565	3 202 909	0	-1 696 115
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			237 300		-237 300
Årets förlust					-17 663
Belopp vid årets utgång	689 378	4 139 565	3 440 209	0	-1 951 078

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 696 115
Avsättning till fond för yttre underhåll	-237 300
årets förlust	<u>-17 663</u>
	-1 951 078
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-1 951 078</u>
	-1 951 078

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

H
ad. 8.1
[Handwritten signatures]

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 924 042</u> 1 924 042	<u>1 848 235</u> 1 848 235
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 260 800	-1 138 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-506 100</u>	<u>-476 302</u>
		-1 766 900	-1 614 652
Rörelseresultat		157 142	233 583
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-166 651</u>	<u>-191 089</u>
		-166 651	-191 085
Resultat efter finansiella poster		-9 509	42 498
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till balkongfond		<u>-8 154</u>	<u>-8 040</u>
		-8 154	-8 040
Resultat före skatt		-17 663	34 458
Årets resultat		<u>-17 663</u>	<u>34 458</u>



Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2018-12-31

2017-12-31

2

3

13 478 081

959 979

14 438 060

13 697 561

884 094

14 581 655

Summa anläggningstillgångar

14 438 060

14 581 655

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

20 183

35 901

56 084

5 739

0

35 811

41 550

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

6

6

6

6

Summa omsättningstillgångar

56 090

41 556

SUMMA TILLGÅNGAR**14 494 150****14 623 211**

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	689 378	689 378
Upplåtelseavgifter	4 139 565	4 139 565
Fond för yttre underhåll	3 440 209	3 202 909
	<u>8 269 152</u>	<u>8 031 852</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 696 115	-1 493 273
Avsättning till fond för yttre underhåll	-237 300	-237 300
Årets resultat	-17 663	34 458
	<u>-1 951 078</u>	<u>-1 696 115</u>

Summa eget kapital

6 318 074 6 335 737

Avsättningar

Balkongreparationsfond	110 326	102 172
Summa avsättningar	<u>110 326</u>	<u>102 172</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 780 315	6 236 983
Övriga skulder	0	18 750
Summa långfristiga skulder	<u>5 780 315</u>	<u>6 255 733</u>

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	1 429 894	1 179 881
Skulder till kreditinstitut	396 668	276 668
Leverantörsskulder	137 004	85 978
Aktuell skatteskuld	0	11 088
Övriga skulder	18 938	80 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 931	295 461
Summa kortfristiga skulder	<u>2 285 435</u>	<u>1 929 569</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 494 150 14 623 211

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		157 142	233 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		506 100	476 302
Erhållen ränta m.m.		0	4
Erlagd ränta		-166 651	-191 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>496 591</u>	<u>518 800</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 739	-5 739
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-20 273	5 458
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		51 026	-422 876
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		166 090	515 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>699 173</u>	<u>611 354</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	3	-362 505	-334 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-362 505</u>	<u>-334 686</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-336 668	-276 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-336 668</u>	<u>-276 668</u>
Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		<u>6</u>	<u>6</u>

17
CP-8.1
JY WY

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	33
Fasadrenovering	40
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>17 655 172</u>	<u>17 655 172</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 655 172	17 655 172
Ingående avskrivningar	-3 957 611	-3 738 131
Årets avskrivningar	<u>-219 480</u>	<u>-219 480</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 177 091</u>	<u>-3 957 611</u>
Utgående redovisat värde	13 478 081	13 697 561
Redovisat värde byggnader	12 793 152	13 012 632
Redovisat värde mark	<u>684 929</u>	<u>684 929</u>
	13 478 081	13 697 561
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 100 000	79 100 000
varav byggnader:	31 217 000	31 217 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

NOTER

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 342 474	1 007 788
	Inköp	<u>362 505</u>	<u>334 686</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 704 979	1 342 474
	Ingående avskrivningar	-458 380	-201 558
	Årets avskrivningar	<u>-286 620</u>	<u>-256 822</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-745 000</u>	<u>-458 380</u>
	Utgående redovisat värde	959 979	884 094
Not 4	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Villkorsändringsdag inom 1 år	0	2 415 319
	Villkorsändringsdag inom 2 till 5 år	<u>5 780 315</u>	<u>3 821 664</u>
		5 780 315	6 236 983
Not 5	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 056 652	10 056 652
Not 6	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		
	Driftskostnader kr/kvm totalyta		
	Driftskostnaderna i förhållande till totalyta		
	Skuldsättning kr/kvm totalyta		
	Långfristiga lån i förhållande till totalyta		
	Balanserat resultat/kvm totalyta		
	Fritt eget kapital i förhållande till totalyta		
	Räntekänslighet i % av årsavgifter		
	Totala räntekostnader i förhållande till årsavgifterna		
	Sparande kr/kvm totalyta		
	Bostädernas andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens avskrivningar och avsättning till underhållsfond dividerat med bostädernas totalyta		

14
ct-6cl
\$

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

NOTER

Stockholm 2019-04-10


Håkan Dörnf

Håkan Arfwedson


Thomas Bengtsson

Anne-Charlotte Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2019

Helene Jansson


Lef Borin

Bostadsrättsföreningen Wotan

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2019


Leif Borin


Helene Jansson

