

Årsredovisning 2018

BRF ODIN 14
716421-4467

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1990-11-12.

Säte

Stockholm län, stockholms kommun

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Odin 14 på adressen Ynglingagatan 19 i Stockholm. Föreningen har 1st hyreslägenhet och 22st bostadsrätter om totalt 1 563 kvm och 2st hyreslokaler om 360 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Lars Moqvist	Ordförande
Sebastian Andersson	Ledamot
Alicia Niklasson	Suppleant
Jacob Ransgart	Ledamot
Göran Barkvall	Ledamot
Peter Comstedt	Ledamot

Valberedning

Jacob Ransgart och Sebastian Andersson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Karin Bäckström Auktoriserad revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018 Renovering fönster mot gård
- 2018 Ny ljusarmatur i källaren
- 2017 Ny torktumlare
- 2016 Ny torktumlare
- 2015 Fiberkabel, installation
- 2015 Målning hela yttertaket
- 2015 Ny hissmotor, renoverad hisskorg
- 2014 OVK, godkänd
- 2014 Stamspolning
- 2013 Installation värmekabel tak mot gården
- 2013 Renovering del av tak
- 2013 Snörasskydd mot gata
- 2012 Totalrenovering innergård
- 2012 2st Nya rökgasskorstenar
- 2011 Nytt tak, 3 kupor mot gatan
- 2010 Frånluftsventiler, byte i imkanaler
- 2009 Frånluftfläkt, ny
- 2008 Reparation och målning yttertak
- 2008 Trapphus, ommålning tak väggar
- 2005 Bullerisolering, glas mot gata
- 1998 Rörstambyte
- 1997 Elstambyte, alla ledningar bytta, jordfelsbrytare i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2019 Planering av fasadrenovering mot gatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Internet/kabel-TV	Ownit
Vatten/avfall	Stockholm Vatten
Hisservice	Hissen AB
Fastighetsskötsel	RJ Förvaltning
Värmeanläggning	Fastighetsägarna
El/värme	Fortum/Ellevio
Värmekabel tak	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt hyresavtal gällande en av lokalerna. Ny verksamhet med kontor samt musikstudio.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 207	1 226	1 235	1 228
Resultat efter fin. poster	-373	-133	30	-1 009
Soliditet, %	53	55	56	55

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	10 132	-	-	10 132
Upplåtelseavgifter	2 605	-	-	2 605
Fond, yttre underhåll	0	-	134	134
Balanserat resultat	-3 398	-133	-134	-3 664
Årets resultat	-133	133	-510	-510
Eget kapital	9 206	0	-510	8 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 664
Årets resultat	-510
Totalt	-4 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	134
Att från yttre fond i anspråk ta	-134
Balanseras i ny räkning	-4 175
	-4 175

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 207	1 227
Rörelseintäkter		34	33
Summa rörelseintäkter		1 241	1 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 208	-895
Övriga externa kostnader	8	-169	-104
Personalkostnader	9	-14	-11
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278	-287
Summa rörelsekostnader		-1 669	-1 296
Rörelseresultat		-428	-36
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91	-105
Summa finansiella poster		-82	-97
Resultat efter finansiella poster		-510	-133
Årets resultat		-510	-133

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	13 425	13 563
Markanläggningar	12	1 765	1 898
Maskiner och inventarier	13	56	26
Summa materiella anläggningstillgångar		15 245	15 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		15 247	15 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66	20
Övriga fordringar	15	3	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59	63
Summa kortfristiga fordringar		127	108
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 342	1 068
Summa kassa och bank		1 342	1 068
Summa omsättningstillgångar		1 469	1 176
Summa tillgångar		16 717	16 665

JM

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 737	12 737
Fond för yttre underhåll		134	0
Summa bundet eget kapital		12 871	12 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 664	-3 398
Årets resultat		-510	-133
Summa fritt eget kapital		-4 175	-3 531
Summa eget kapital		8 696	9 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 185	6 951
Summa långfristiga skulder		7 185	6 951
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	60
Leverantörsskulder		170	130
Skatteskulder		108	107
Övriga kortfristiga skulder		135	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	323	153
Summa kortfristiga skulder		836	508
Summa eget kapital och skulder		16 717	16 665

HM

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Odin 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder		
Hysesintäkter, lokaler	37	37
Intäktssreduktion	294	289
Årsavgifter, bostäder	-30	0
Övriga intäkter	900	900
Summa	40	34
	1 241	1 260

LM

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	21	16
Fastighetsskötsel	39	32
Städning	34	27
Trädgårdsarbete	6	2
Övrigt	13	0
Summa	113	77

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	126
Reparationer	153	133
Summa	153	259

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Källarinbrott	6	0
Fönsterrenovering	389	0
Vattenskada2	0	62
VATTENSKADA 1	0	7
Övrigt	93	0
Summa	488	69

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	34	31
Sophämtning	18	25
Uppvärmning	284	324
Vatten	27	23
Summa	364	403

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	36	33
Fastighetsskatt	54	54
Summa	90	87

LM

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	5	0
Juridiska kostnader	30	0
Kameral förvaltning	26	26
Konsultkostnader	14	0
Revisionsarvoden	13	12
Övriga förvaltningskostnader	80	66
Summa	169	104

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Övriga arvoden	13	11
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	14	11

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91	104
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	91	105

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 727	18 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 727	18 727
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 165	-5 012
Årets avskrivning	-138	-153
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 302	-5 165
Utgående restvärde enligt plan	13 425	13 563
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 125	5 125
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 726	15 726
Taxeringsvärde mark	28 816	28 816
Summa	44 542	44 542

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 664	2 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 664</u>	<u>2 664</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-766	-633
Årets avskrivning	-133	-133
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-899</u>	<u>-766</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 765</u></u>	<u><u>1 898</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221	194
Inköp	37	27
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>258</u>	<u>221</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-195	-194
Avskrivningar	-7	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-202</u>	<u>-195</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>56</u></u>	<u><u>26</u></u>
Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats branschorganisatio	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
Not 15, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	25
Summa	<u>3</u>	<u>25</u>
Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	39	39
Förvaltning	7	7
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15
Summa	<u>59</u>	<u>63</u>

JM

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-30	1,34 %	852	876
Stadshypotek	2019-03-01	1,35 %	1 223	1 242
Stadshypotek	2019-03-01	1,34 %	2 499	2 538
Stadshypotek	2019-03-31	1,25%	638	656
Stadshypotek	2019-06-30	1,15 %	290	293
Stadshypotek	2020-07-30	1,63 %	638	656
Stadshypotek	2020-07-30	1,63 %	750	750
Stadshypotek	2019-01-07	1,25 %	395	
Summa			7 285	7 011
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>100</i>	

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	123	103
Uppl kostn och förutb int	151	0
Uppvärmning	40	42
Utgiftsräntor	5	5
Summa	323	153

Not 19, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 600	8 600
Summa	8 600	8 600

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 11
Ort och datum

Göran Barkvall
Göran Barkvall
Ledamot

Jacob Ransgart
Jacob Ransgart
Ledamot

Lars Moqvist
Lars Moqvist
Ordförande

Peter Comstedt
Peter Comstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 24

Karin Bäckström
Karin Bäckström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odin 14
Org.nr. 716421-4467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 14 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odin 14 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om ekonomiska föreningar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag

går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 24/4-2019



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR