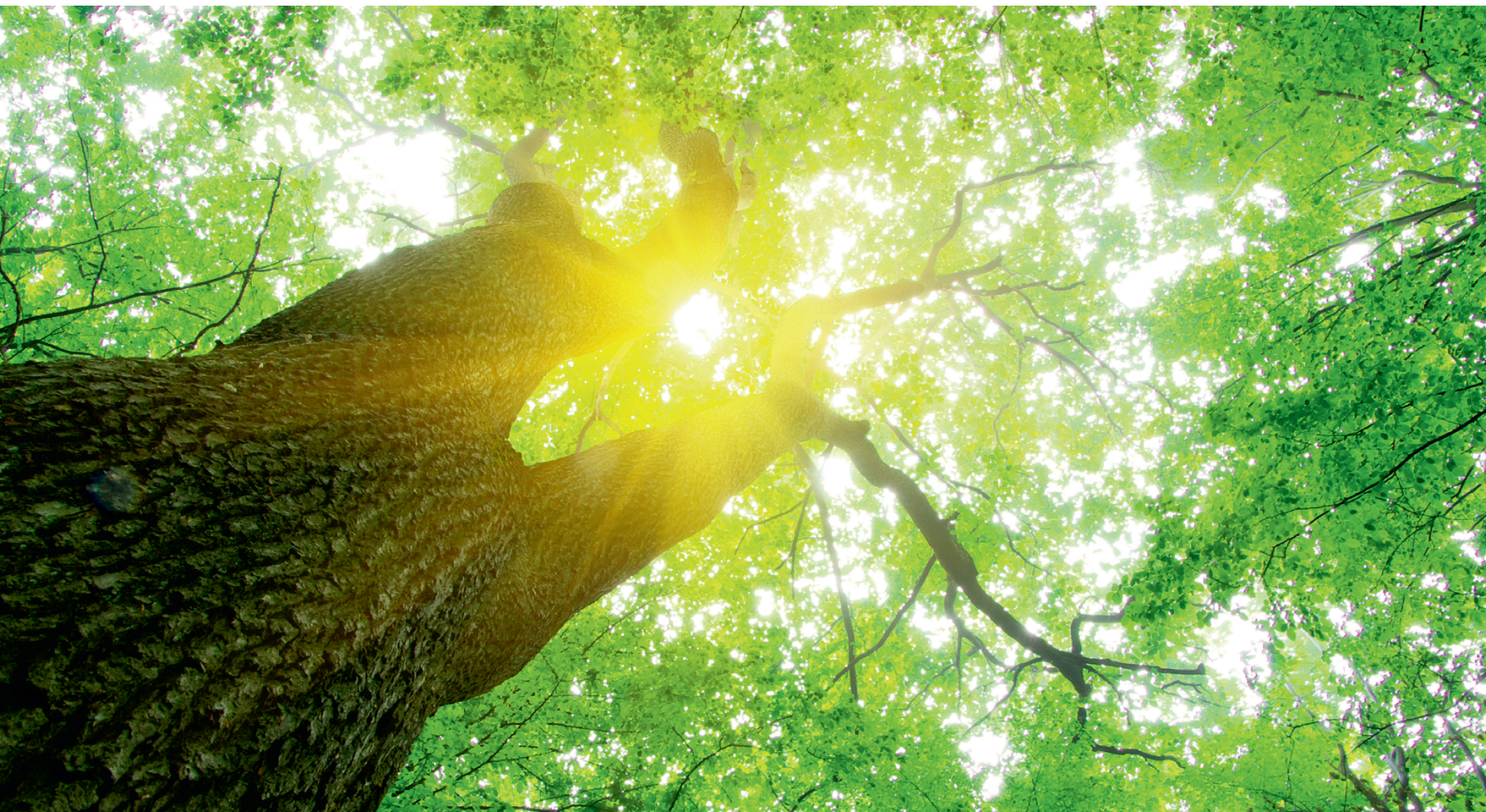




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Odin 12



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Bostadsrättsföreningen
Odin 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bestadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jonas Hammargren	Ordförande
Bengt Gunnar Anders Lindén	Ledamot
Manfred Schmidhuber	Ledamot
Erik Svante Törnqvist	Ledamot
Michel Richard Warnie De Humelghem	Ledamot

Peter Fredriksson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elba	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-25. Extra stämma med anledning av byte av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ODIN 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen står inte för uppvärmningen av husets lägenheter utan enbart för uppvärmningen av varmvatten, som från och med 2006 uppvärms av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

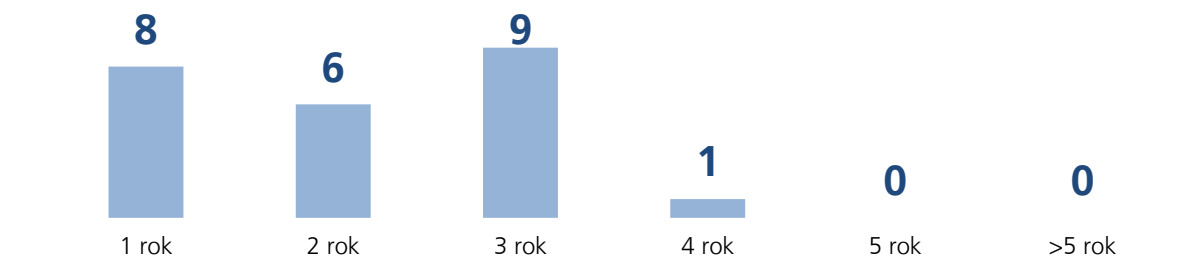
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 532 m² utgör boyta och 172 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårvårdsprodukter	84 m ²	2024-12-31
Brödbutik	30 m ²	2024-12-31
Hårvårdsprodukter	58 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Byggd 2007
Tvättstuga	Renoverad 2007
Innergård	Tillbyggd altan 2021

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-11-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och kontroll av avloppsstammen	2021	
Byte av lokalfönster, innergård	2021	
Renovering av trapphusets blyglasfönster (bågarna)	2019	gatuhuset
Ytskiktsförbättring och omdragning av elledningar i entrén	2019 - 2020	gatuhuset
Spolning och kontroll av avloppsstammen	2017	
Fönsterbyte	2015	trapphus gårdshuset
Fönsterbyte	2015	gatuhuset
Inköp tvättmaskin	2015	tvättstugan
Byte av vikdörr hiss	2015	gatuhuset
Ommålning tak gårdshus	2013	
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 24	2013	
Stamspolning gatu- och gårdshus	2013	
Komplettering snörasskydd Gatuhus	2013	
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 28	2012	
Installation av takvärmekabel och snörasskydd	2012	gatu- och gårdshuset
Upprustning av tvättstugans frånluftsventilation	2010	
Renovering del av elcentral	2009	gemensamma utrymmen
Underhåll asfaltbeläggning innergård	2009	
Stamspolning	2007	gatu- och gårdshuset 2007
Renovering av tvättstuga	2007	inklusive byggnad av bastu
Infört fjärrvärmeuppvärmt tappvatten	2006	
Målning av trapphus	2004	
Omputsning av fasad	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Omläggning av tak	2003	gatuhuset (gårdshuset 1990)
Renovering av balkonger	2003	gatuhuset
Nyinstallation hiss	2002	gatuhuset
Rörstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)
Elstambyte	1990	gårdshuset (gatuhuset ca 1970)

Förvaltning

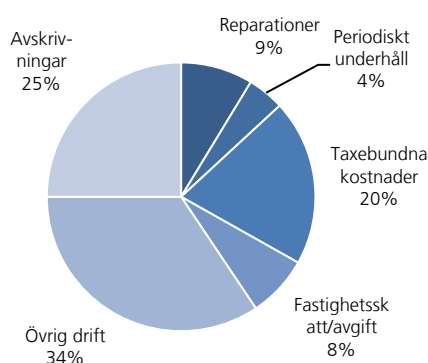
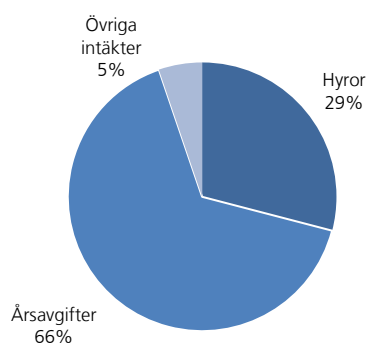
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Bredbandsleverantör	Telenor
Funktionskontroll fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss-Service
Jourmontör	Securitas

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 361 860	997 622
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 199 322	1 167 928
Finansiella intäkter	512	14
Ökning av kortfristiga skulder	3 752	0
	1 203 586	1 167 942
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	718 906	630 871
Finansiella kostnader	372	319
Ökning av kortfristiga fordringar	31 868	7 659
Minskning av kortfristiga skulder	0	164 855
	751 146	803 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 814 300	1 361 860
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	452 440	364 238

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året uppdaterat innergården med nya möbler och en ny altan med syfte att öka trivseln för föreningens medlemmar. Styrelsen har även uppdaterat avtalet med Telenor och ökad bandbredden till 500/500 Mbit för samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	514	495	495
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 026	1 966	1 698	1 556
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	243
Elkostnad/m ² totalyta	34	22	29	33
Värmekostnad/m ² totalyta	25	29	33	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	23	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	6	8
Soliditet (%)	98	98	98	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	287	42	168
Nettoomsättning (tkr)	1 194	1 144	1 109	1 082

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 532 m² bostäder och 172 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 771 027	0	0	20 771 027
Upplåtelseavgifter	3 988 013	0	0	3 988 013
Fond för yttre underhåll	978 284	190 791	0	787 493
S:a bundet eget kapital	25 737 324	190 791	0	25 546 533
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 438 686	-190 791	286 723	-1 534 618
Årets resultat	240 269	240 269	-286 723	286 723
S:a ansamlad förlust	-1 198 417	49 478	0	-1 247 895
S:a eget kapital	24 538 907	240 269	0	24 298 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	240 269
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 247 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 791
summa balanserat resultat	-1 198 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	41 940
att i ny räkning överförs	-1 156 477

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 194 482	1 144 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 840	23 442
Summa rörelseintäkter		1 199 322	1 167 928

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-585 019	-450 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 288	-123 803
Personalkostnader	Not 6	-57 599	-56 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 288	-250 029
Summa rörelsekostnader		-959 194	-880 900

RÖRELSERESULTAT

240 128 **287 028**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		512	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372	-319
Summa finansiella poster		140	-305

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

240 269 **286 723**

ÅRETS RESULTAT

240 269 **286 723**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	23 077 500	23 317 043
Maskiner	Not 9	0	745
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 077 500	23 317 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 080 300	23 320 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 793 132	1 308 824
Summa kortfristiga fordringar		1 793 132	1 308 824
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 978	91 978
Summa kassa och bank		91 978	91 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 885 110	1 400 802
SUMMA TILLGÅNGAR		24 965 410	24 721 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 759 040	24 759 040
Fond för yttre underhåll	Not 13	978 284	787 493
Summa bundet eget kapital		25 737 324	25 546 533
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 438 686	-1 534 618
Årets resultat		240 269	286 723
Summa ansamlad förlust		-1 198 417	-1 247 895
SUMMA EGET KAPITAL		24 538 907	24 298 638
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 943	29 567
Skatteskulder		141 252	139 284
Övriga skulder		91 496	91 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	163 813	162 401
Summa kortfristiga skulder		426 504	422 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 965 410	24 721 390

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Värmeanläggning	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Soprum/sophus	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år, 40 år	20 år, 40 år
Maskiner	5 år, 10 år	5 år, 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	788 173	788 173
Hyror lokaler	348 491	338 183
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Hyresrabatt	0	-45 545
Avgift andrahandsuthyrning	10 303	16 163
Öresutjämnning	-5	-8
	1 194 482	1 144 486

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	18 772
	Återbäring försäkringsbolag	4 840	4 620
	Övriga intäkter	0	50
		4 840	23 442
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 152	39 556
	Städning enligt beställning	0	3 596
	Sotning	0	6 683
	Hissbesiktning	1 388	2 950
	Bevakning	0	3 630
	Gård	22 955	15 492
	Serviceavtal	6 933	3 142
	Förbrukningsmateriel	61	3 427
	Teleport/hissanläggning	2 750	2 750
		77 239	81 226
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 380	0
	Tvättstuga	0	1 149
	Källare	18 150	1 306
	VVS	31 250	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 868
	Hiss	19 250	0
		84 030	8 323
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	41 940	0
		41 940	0
	Taxebundna kostnader		
	El	57 284	38 233
	Värme	43 104	48 817
	Vatten	48 629	48 848
	Sophämtning/renhållning	41 314	35 310
	Grovsopor	1 556	1 500
		191 887	172 708
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 585	27 784
	Kabel-TV	42 810	42 320
	Bredband	47 542	47 520
		118 937	117 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 986	70 266
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	585 019	450 147

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 838
	Tele- och datakommunikation	3 000	3 000
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
	Styrelseomkostnader	0	147
	Fritids- och trivselkostnader	0	837
	Förvaltningsarvode	43 752	69 764
	Administration	5 009	1 893
	Korttidsinventarier	0	2 898
	Konsultarvode	3 625	25 625
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		76 288	123 803
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 602	47 300
	Sociala kostnader	8 997	9 621
		57 599	56 921
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	141 255	141 255
	Förbättringar	98 288	98 288
	Maskiner	745	10 487
		240 288	250 029

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 475 826	27 475 826
	Utgående anskaffningsvärde	27 475 826	27 475 826
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 158 783	-3 919 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 543	-239 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 398 326	-4 158 783
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 077 500	23 317 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 417 000	9 417 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 290 000	19 290 000
	Taxeringsvärde mark	44 307 000	44 307 000
		63 597 000	63 597 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	3 597 000	3 597 000
		63 597 000	63 597 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 841	74 841
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 841	74 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 096	-63 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-745	-10 486
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 841	-74 095
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	746
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 945	23 945
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 945	23 945
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 945	-23 945
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 945	-23 945
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	70 810	38 942
	Klientmedel hos SBC	671 819	1 269 882
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		1 793 132	1 308 824
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	787 493	596 702
	Reservering enligt stadgar	190 791	190 791
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	978 284	787 493
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 701 000	6 701 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 600	46 300
	Sociala avgifter	14 956	14 547
	Avgifter och hyror	101 257	101 554
		163 813	162 401

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen arbetar med att ta fram en plan med förberedelser inför ett framtida stambyte, för att vara redo när det aktualiseras (estimerat inom perioden 3-10 år).

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jonas Hammargren
Ordförande

Bengt Gunnar Anders Lindén
Ledamot

Manfred Schmidhuber
Ledamot

Erik Svante Törnqvist
Ledamot

Michel Richard Warnie De Humelghem
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Katrine Elba
Godkänd revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 12, org. nr 716447-6215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 12 för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odin 12 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se