



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odin 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Bostadsrättsföreningen 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

Manfred Schmidhuber	Ordförande
Bo Jan Peter Fredriksson	Ledamot
Jonas Erik Hammargren	Ledamot
Bengt Gunnar Anders Lindén	Ledamot
Erik Svante Törnqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
Gunilla Kärrfelt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carsten Varnäs
Monica Varnäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

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

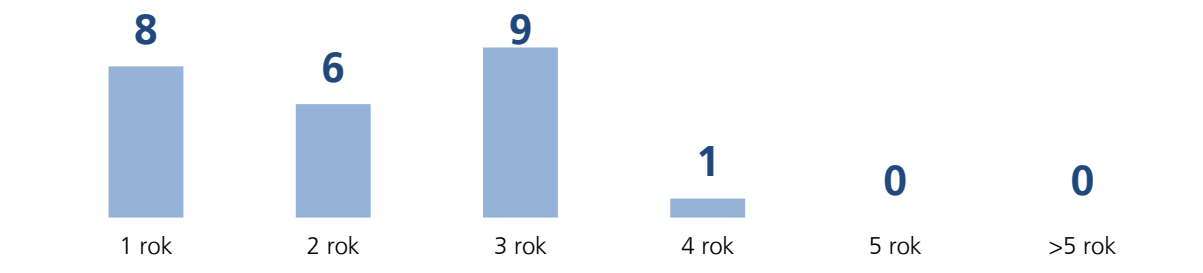
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 532 m² utgör lägenhetsyta 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	2021-12-31
Brödbutik	30 m ²	2021-12-31
Hårvårdsprodukter	58 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Byggt 2007
Tvättstuga	renoverad 2007
Gårdshuset - fönsterbyte i trapphuset	2015

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
ytskiktsförbättring och omdragning av elledningar i entrén	2019 – 2020	Gatuhuset
renovering av trapphusets blyglasfönster (bågarna)	2019	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	
Installation av takvärmekabel och snörasskydd	2012	gatu- och gårdshuset
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 28	2012	
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 (f.d.Bredbandsbolaget)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Internetleverantör	Telenor (f.d.Bredbandsbolaget)
Funktionskontroll fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss-Service
Jourmontör	Securitas

Övrig information

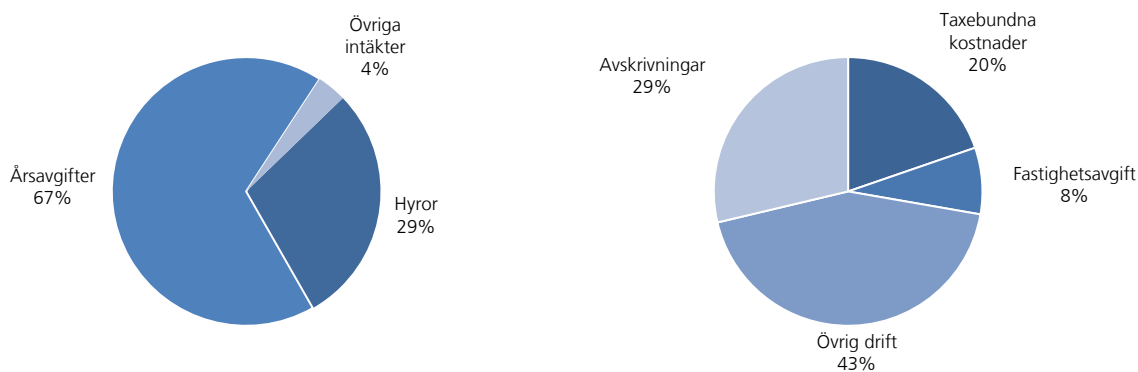
Under verksamhetsåret 2021 kommer spolning av fastighetens avloppsstammar att utföras. Styrelsens policy gällande stammarna är för närvarande att bevaka och reparera, respektive byta ut delar, när behov uppstår.

Föreningens ekonomi

- På grund av rådande coronasituation har föreningens lokalhyresgäster under våren ansökt om hyresreducering. Styrelsen har beviljat lokalhyresgästerna en hyresreduktion med 50% för kvartal 2. Föreningen har i sin tur sökt och erhållit bidrag från staten med hälften av det rabatterade beloppet. Den faktiska minskningen av hyresintäkterna för kvartal 2 hamnade således på 25%. För övriga kvartal har föreningen erhållit överenskommen hyra enligt respektive hyreskontrakt.
- Styrelsen har under året omförhandlat förvaltningsavtalet för ekonomitjänster med SBC och därmed kunnat sänka avtalskostnaden med ca. 26 000,- SEK /år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 622	951 661
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 167 928	1 114 893
Finansiella intäkter	14	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 663
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 079
	1 167 942	1 225 635
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	630 871	812 357
Finansiella kostnader	319	9 468
Ökning av kortfristiga fordringar	7 659	0
Minskning av långfristiga skulder	0	357 849
Minskning av kortfristiga skulder	164 855	0
	803 704	1 179 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 361 860	997 622
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	364 238	45 961

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året med hjälp av konsultföretaget AFRY (fd. Ångpanneföreningen) tagit fram stommen till en långsiktig underhållsplan som för närvarande är under uppdatering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	495	495	495
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 966	1 698	1 556	1 546
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	243	814
Elkostnad/m ² totalyta	22	29	33	25
Värmekostnad/m ² totalyta	29	33	31	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	12	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	6	8	17
Soliditet (%)	98	98	97	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	287	42	168	-77
Nettoomsättning (tkr)	1 144	1 109	1 082	1 072

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	787 493	190 791	0	596 702
S:a bundet eget kapital	25 546 533	190 791	0	25 355 742
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 534 618	-190 791	41 538	-1 385 364
Årets resultat	286 723	286 723	-41 538	41 538
S:a ansamlad förlust	-1 247 895	95 932	0	-1 343 827
S:a eget kapital	24 298 638	286 723	0	24 011 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	286 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 343 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 791
summa balanserat resultat	-1 247 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 247 895
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 144 486	1 109 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 442	5 708
Summa rörelseintäkter		1 167 928	1 114 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-450 147	-659 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 803	-96 186
Personalkostnader	Not 6	-56 921	-56 373
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 029	-251 531
Summa rörelsekostnader		-880 900	-1 063 887
RÖRELSERESULTAT		287 028	51 006
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319	-9 468
Summa finansiella poster		-305	-9 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 723	41 538
ÅRETS RESULTAT		286 723	41 538

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 317 043	23 556 585
Maskiner	Not 9	745	11 232
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 317 788	23 567 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 320 588	23 570 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 308 824	936 927
Summa kortfristiga fordringar		1 308 824	936 927
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 978	91 978
Summa kassa och bank		91 978	91 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 400 802	1 028 905
SUMMA TILLGÅNGAR		24 721 390	24 599 522

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 759 040	24 759 040
Fond för yttre underhåll	Not 13	787 493	596 702
Summa bundet eget kapital		25 546 533	25 355 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 534 618	-1 385 364
Årets resultat		286 723	41 538
Summa fritt eget kapital		-1 247 895	-1 343 827
SUMMA EGET KAPITAL		24 298 638	24 011 915
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 567	154 216
Skatteskulder		139 284	129 246
Övriga skulder		91 500	91 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	162 401	212 645
Summa kortfristiga skulder		422 752	587 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 721 390	24 599 522

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	788 173	757 859
Hyror lokaler	338 183	291 983
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Hysesrabatt	-45 545	-3 740
Avgift andrahandsuthyrning	16 163	15 520
Öresutjämning	-8	43
	1 144 486	1 109 185

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	18 772	0
Återbäring försäkringsbolag	4 620	4 070
Övriga intäkter	50	1 638
	23 442	5 708

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	39 556	43 152
	Städning enligt beställning	3 596	2 000
	Sotning	6 683	0
	Hissbesiktning	2 950	1 313
	Myndighetstillsyn	0	7 670
	Bevakning	3 630	3 480
	Gård	15 492	0
	Serviceavtal	3 142	4 555
	Förbrukningsmateriel	3 427	1 673
	Teleport/hissanläggning	2 750	2 750
		81 226	66 593
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 149	0
	Källare	1 306	0
	Lås	0	539
	Elinstallationer	0	24 309
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 868	0
	Hiss	0	11 613
	Vattenskada	0	31 278
		8 323	67 739
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	91 250
	Fönster	0	76 938
		0	168 188
	Taxebundna kostnader		
	El	38 233	49 791
	Värme	48 817	55 679
	Vatten	48 848	39 290
	Sophämtning/renhållning	35 310	27 276
	Grovsopor	1 500	0
		172 708	172 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 784	26 879
	Kabel-TV	42 320	41 825
	Bredband	47 520	47 520
		117 624	116 224
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 266	69 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	450 147	659 798

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	2 450
	Tele- och datakommunikation	3 000	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	0	548
	Styrelseomkostnader	147	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	837	1 685
	Förvaltningsarvode	69 764	68 704
	Administration	1 893	1 399
	Korttidsinventarier	2 898	0
	Konsultarvode	25 625	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		123 803	96 186

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 300	45 500
	Sociala kostnader	9 621	10 873
		56 921	56 373

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	141 255	141 255
	Förbättringar	98 288	98 288
	Maskiner	10 487	11 988
		250 029	251 531

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 919 241	-3 679 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 543	-239 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 158 783	-3 919 241
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 317 043	23 556 585
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-63 609	-51 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 486	-11 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 095	-63 609
	Redovisat restvärde vid årets slut	746	11 232

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	38 942	30 474
	Klientmedel hos SBC	1 269 882	905 644
	Fordringar kreditfakturer	0	809
		1 308 824	936 927

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	596 702	456 735
	Reservering enligt stadgar	190 791	190 791
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-50 824
	Vid årets slut	787 493	596 702

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	46 300	45 500
	Sociala avgifter	14 547	14 300
	Avgifter och hyror	101 554	152 845
		162 401	212 645

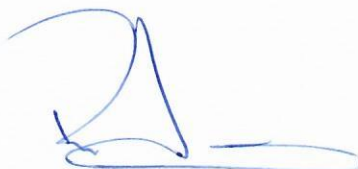
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 02 2021



Manfred Schmidhuber
Ordförande



Bo Jan Peter Fredriksson
Ledamot



Jonas Erik Hammargren
Ledamot



Bergt Gunnar Anders Lindén
Ledamot



Erik Svante Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

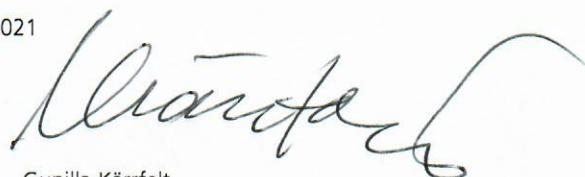
9 / 4

2021



Katrine Elbra
~~Auktoriserad~~ revisor
Godkänd

KPMG



Gunilla Kärrfelt
Intern revisor

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 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2020 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpa 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna 2021-04-09

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Gunilla Kärrfelt

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	788 000	788 173	790 100
Hyror lokaler	312 000	338 183	285 200
Bredbandsintäkter	47 500	47 520	47 500
Hysesrabatt	0	-45 545	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 100	16 163	18 900
Öresutjämning	0	-8	0
Extra statligt stöd	0	18 772	0
Återbäring försäkringsbolag	4 000	4 620	4 000
Övriga intäkter	0	50	0
	1 162 600	1 167 928	1 145 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-44 000	-39 556	-42 300
Städning enligt beställning	-6 000	-3 596	-4 000
Sotning	0	-6 683	0
Hissbesiktning	-2 000	-2 950	-2 900
Myndighetstillsyn	-8 000	0	0
Bevakning	-4 000	-3 630	-3 500
Gård	-86 000	-15 492	0
Serviceavtal	-3 500	-3 142	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 427	-1 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 750	-2 800
	-175 500	-81 226	-71 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-1 149	0
Källare	0	-1 306	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 868	0
	-150 000	-8 323	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-38 233	-57 000
Värme	-59 000	-48 817	-59 000
Vatten	-39 000	-48 848	-39 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-35 310	-33 000
Grovsopor	-2 000	-1 500	-2 000
	-185 000	-172 708	-190 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 784	-27 000
Kabel-TV	-44 000	-42 320	-40 900
Bredband	-47 500	-47 520	-47 500
	-119 500	-117 624	-115 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 000	-70 266	-69 000
	-69 000	-70 266	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 500	-12 500	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-147	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-837	-1 700
Förvaltningsarvode	-45 000	-69 764	-70 000
Administration	-3 500	-1 893	-3 500
Korttidsinventarier	0	-2 898	0
Konsultarvode	0	-25 625	0
Tidningar facklitteratur	-500	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-81 500	-123 803	-100 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-47 300	-48 300
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-9 621	-15 000
	-62 300	-56 921	-63 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-142 000	-141 255	-142 000
Förbättringar	-99 000	-98 288	-99 000
Maskiner	-12 000	-10 487	-12 000
	-253 000	-250 029	-253 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 095 800	-880 900	-1 012 900
RÖRELSERESULTAT	66 800	287 028	132 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Räntekostnader skattekonto	0	-319	0
	0	-305	0
RESULTAT	66 800	286 723	132 800

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se