

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden.

Legal status

Bostadsrättsföreningen Wotan registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 13 mars 1978.

Nuvarande stadgar registrerades 2017 hos Bolagsverket. Föreningen har sedan bildandet varit en äkta förening.

Föreningens säte och adresser

Stockholm, Norrtullsgatan 28 och Ynglingagatan 21

Föreningens styrelse och revisorer

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

Jean-Pierre Bouchet	suppleant
Maria Cederschiöld	suppleant

Revisor

BDO Mälardalen AB, huvudansvarig revisor, Josefine Johansson.

Föreningsfrågor och styrelsemöten

Föreningens styrelse har sedan förra föreningsstämman hållit fyra protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inget att notera.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av tryckstegringspump. Brandsäkerhet: delat ut brandvarnare till alla medlemmar.

Medlemmar

Helen Hammarbergs dödsbo har under 2021 överlåtit lgh 14 till Nicole Johansson och Jonas Heino.

Michel Tabari har överlåtit lgh 24 till Dilsher Khalaf och Shniar Aziz.

Lokalhyresgäster

Hyrestvist pågår gällande innehavaren för lokal Ynglingagatan. Tvisten har i mars 2022 varit i hyresnämnden för medling, vilken föreslår en förlikning innebärande att föreningen erlägger en ersättning om 350.000kr mot att hyresgästen avflyttar senast i augusti 2022.

Försäkringsvillkor

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

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	
Swedbank Hypotek	1,65 %	2 085 319	2023-04-25
Swedbank Hypotek	1,69 %	1 361 661	2022-01-25
Swedbank Hypotek	0,754 %	1 875 000	2027-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		5 321 980	

Amortering har under 2021 gjorts med 297 501 kr.

Information om fastigheten

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

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

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

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

Föreningen följer en av styrelsen upprättad löpande reviderad underhållsplan från 2011. I varje lägenhet finns möjlighet till bredbandsanslutning och digital-tv via Telenor respektive Tele2. Fastigheten har godkända protokoll för energideklaration, ventilation och radon samt styrelseorganisation gällande egenkontroller av verksamheten.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

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

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

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

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

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Föreningen upplåter 4 lokaler i gatuplan med hyresrätt.

Storlek, m ²	40,5	98	150	59
Uthyr	ja	ja	ja	ja
Kontraktslängd	221231	220930	230331	220831
Hyra/m ² *	1750	1973	1725	1400

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

Förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna/SBC och Stockholms Fastighetsägarförening.

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

Ekonomisk utveckling

Fastigheten är taxerad till 108 751 000 kr, varav markvärde 71 748 000 kr. Taxeringsvärdet höjdes med 29 651 000 kr under 2019. Föreningen betalade för 2021 fastighetsavgift med 1 459 kr per lägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde, att redovisa som fastighetsskatt.

En höjning av årsavgiften med 7% gjordes 1 september 2021 med anledning av större avskrivningar på grund av genomförda fastighetsinvesteringar samt för att ha ett väl avvägt sparande för framtida underhåll.

Långsiktig ekonomisk utveckling

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

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

Rörelsens intäktsfördelning 2021:

Andelen hyresintäkter från lokaler ca 35 % av rörelsens intäkter. Övriga ca 65 % utgörs av medlemsavgifter.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

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

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

Byggnadsdel	År	Underhållsår*
Hissrenoveringar	1906/1980	2021-25
Rörstammar	1980	2025-35
Tak, partiellt	1980	2025-35
Takfönster	1980	2022-26

*) Uppskattat underhållsintervall.

Fondering och avskrivning

Till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna avsättas minst 0,3% av taxeringsvärdet eller belopp enligt underhållsplan. Föreningen har från 2021 höjt avsättningen till 0,35% för att följa underhållsplanen.

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

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

Avskrivning på fasadrenovering som utförts under 2012 och 2013 görs med 2,5 % per år från 2014. Från 2019 höjdes avskrivningstakten till 5 % per år.

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

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

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

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 013	1 941	1 902	1 924	1 848
Res. efter finansiella poster	-266	-224	-387	-10	42
Res. i % av nettoomsättningen	-13	-12	-20	-0	2
Balansomslutning	12 572	13 075	13 736	14 494	14 623
Soliditet (%)	43	44	43	44	43
Avkastning på eget kapital (%)	-5	-4	-6	-0	1
Avkastning på totalt kapital (%)	-1	-1	-2	1	2
Kassalikviditet (%)	7	6	1	2	2
Driftskostnader kr/m2 totalyta	209	175	182	177	178
Sparande kr/m2 bostädernas totala yta	349	430	323	301	289
Skuldsättning kr/m2 totalyta	1 885	1 990	2 047	2 188	2 307
Balanserat resultat/m2 totalyta	-1 233	-1 145	-884	-691	-601
Räntekänslighet i % av årsavgifter	7	9	12	13	15

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	689 378	4 139 565	3 766 462	0	-3 231 682
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			380 628		-380 628
Årets förlust					-274 803
Belopp vid årets utgång	689 378	4 139 565	4 147 090	0	-3 887 113

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-3 231 682
Avsättning till fond för yttre underhåll	-380 628
årets förlust	<u>-274 803</u>
	-3 887 113
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>-3 887 113</u>
	-3 887 113

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

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 013 213</u> 2 013 213	<u>1 941 420</u> 1 941 420
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 653 024	-1 315 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-534 396</u> -2 187 420	<u>-735 952</u> -2 051 337
Rörelseresultat		-174 207	-109 917
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-92 064</u> -92 064	<u>-114 274</u> -114 274
Resultat efter finansiella poster		-266 271	-224 191
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till balkongfond		<u>-8 532</u> -8 532	<u>-8 478</u> -8 478
Resultat före skatt		-274 803	-232 669
Årets resultat		<u>-274 803</u>	<u>-232 669</u>

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	12 293 216	12 688 172
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>138 547</u>	<u>277 987</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		12 431 763	12 966 159
Summa anläggningstillgångar		12 431 763	12 966 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		91 638	76 494
Aktuell skattefordran		10 432	0
Övriga fordringar		4 963	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 373</u>	<u>32 522</u>
Summa kortfristiga fordringar		140 406	109 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6</u>	<u>6</u>
Summa kassa och bank		6	6
Summa omsättningstillgångar		140 412	109 022
SUMMA TILLGÅNGAR		12 572 175	13 075 181

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		689 378	689 378
Upplåtelseavgifter		4 139 565	4 139 565
Fond för yttre underhåll		4 473 343	4 092 715
Summa bundet eget kapital		<u>9 302 286</u>	<u>8 921 658</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 231 682	-2 672 760
Avsättning till fond för yttre underhåll		-380 628	-326 253
Årets resultat		-274 803	-232 669
Summa fritt eget kapital		<u>-3 887 113</u>	<u>-3 231 682</u>
Summa eget kapital		<u>5 415 173</u>	<u>5 689 976</u>
Avsättningar			
Balkongreparationsfond		135 652	127 120
Summa avsättningar		<u>135 652</u>	<u>127 120</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	4 925 312	5 349 481
Summa långfristiga skulder		<u>4 925 312</u>	<u>5 349 481</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		877 065	1 218 307
Skulder till kreditinstitut		396 668	270 000
Leverantörsskulder		79 386	60 976
Aktuell skatteskuld		0	9 066
Övriga skulder		24 993	24 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		717 926	325 932
Summa kortfristiga skulder		<u>2 096 038</u>	<u>1 908 604</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 572 175	13 075 181

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-174 207	-109 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		534 396	735 952
Erlagd ränta		-92 064	-114 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 268 125	<hr/> 511 761
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-15 144	-74 211
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-16 246	-810
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		18 410	-35 985
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		42 356	-239 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 29 376	<hr/> 160 834
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-297 501	-160 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -297 501	<hr/> -160 834
Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 6	<hr/> 6

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Ändrade redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen har ändrat redovisningsprincip avseende avskrivningstakten för byggnader från 0,5 % till 1 % från och med räkenskapsår 2019. Anledningen till ändringen är att 1 % har bedömts vara en mer rättvisande nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

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

	Antal år
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	33
Fasadrenovering	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter	1 315 974	1 291 204
	Lokalhyror	682 305	597 579
	Statliga bidrag	0	36 947
	Övriga intäkter	14 934	15 690
		<u>2 013 213</u>	<u>1 941 420</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Driftskostnader	590 709	492 832
	Underhåll	176 589	265 651
	Fastighetsskatt	111 067	110 377
	Förvaltning	151 641	151 820
	Övriga arvoden	252 051	276 218
	Tvist lokalhyresgäst	350 000	0
	Övriga kostnader	20 967	18 487
		<u>1 653 024</u>	<u>1 315 385</u>

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 655 172	17 655 172
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 655 172	17 655 172
	Ingående avskrivningar	-4 967 000	-4 572 044
	Årets avskrivningar	-394 956	-394 956
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 361 956	-4 967 000
	Utgående redovisat värde	12 293 216	12 688 172
	Redovisat värde byggnader	11 608 287	12 003 243
	Redovisat värde mark	684 929	684 929
		12 293 216	12 688 172

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	108 751 000	108 751 000
	37 003 000	37 003 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 704 979	1 704 979
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 704 979	1 704 979
	Ingående avskrivningar	-1 426 992	-1 085 996
	Årets avskrivningar	-139 440	-340 996
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 566 432	-1 426 992
	Utgående redovisat värde	138 547	277 987

Not 6	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Villkorsändringsdag inom 1 år	1 234 993	0
	Villkorsändringsdag inom 2 till 5 år	1 965 319	5 349 481
	Amortering efter 5 år	1 725 000	0
		4 925 312	5 349 481

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 056 652	10 056 652

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyrestvist pågår gällande innehavaren för lokal Ynglingagatan. Tvisten har i mars 2022 varit i hyresnämnden för medling, vilken föreslår en förlikning innebärande att föreningen erlägger en ersättning om 350.000kr mot att hyresgästen avflyttar senast i augusti 2022.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

NOTER

Stockholm

Håkan Dorm

Thomas Bengtsson

Håkan Arfwedson

Anne-Charlotte Åkesson

Ulrika Burell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2022 21:37

SENT BY OWNER:

Josefine Johansson · 25.03.2022 11:35

DOCUMENT ID:

r1MMiGjM5

ENVELOPE ID:

ByZfoMsMq-r1MMiGjM5

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 716416-5263 (2022-03-17).pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS BENGTTSSON thomas.bengtsson@swedbank.se	Signed Authenticated	25.03.2022 11:48 25.03.2022 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/08/1967) IP: 164.10.46.63
2. HÅKAN DORM hakan@dormadvisory.se	Signed Authenticated	25.03.2022 13:00 25.03.2022 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/02/1960) IP: 217.213.129.67
3. HÅKAN ARFWEDSON hakan.arfwedson@danderyd.se	Signed Authenticated	25.03.2022 13:12 25.03.2022 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/10/1957) IP: 193.234.175.20
4. ANNE-CHARLOTTE ÅKESSON loakeson@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2022 19:01 25.03.2022 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1952) IP: 95.204.85.27
5. ULRIKA BURELL ulrika.burell@telia.com	Signed Authenticated	02.04.2022 15:31 01.04.2022 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/05/1973) IP: 85.230.84.112
6. JOSEFINE JOHANSSON josefine.johansson@bdo.se	Signed Authenticated	03.04.2022 21:37 03.04.2022 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/05/1987) IP: 85.229.67.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed