Årsredovisning

för

Brf Odelbergsvägen 21

769613-6634

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Odelbergsvägen 21 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-06 - 09. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Enskede gård 2026-06 -09

Mattias Arehn

Årsredovisning

för

Brf Odelbergsvägen 21

769613-6634

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-10
Underskrifter	12

J.L

AB

Styrelsen för Brf Odelbergsvägen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Odelbergsvägen 21 bildades den 12 juni 2008 och stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2016. År 2017 antog årsmötet ändringar i stadgarna, paragraferna 8§, 16§, 18§, 30§ och 34§, för att harmoniera med de ändringar i lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft 1 juli 2016. Föreningens ekonomiska plan upprättades den 22 juli 2008 och registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2008.

Fastigheten

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stallet 7. Fastigheten förvärvades 2008. Byggnaden är från 1932 och under 2008 renoverades och skapades bostadsrätter med inflyttning 2008/2009. Under 2009 uppfördes ett gårdshus med separat utrymme för sophantering samt barnvagns- och cykelförvaring. I källaren finns det en tvättstuga samt förråd. Det fanns tidigare en restauranglokal i fastigheten. Den ombildades 2022 till fyra bostadsrätter med ingång från gatan och gården. Byggnaden har en trappuppgång med hiss till tre våningsplan samt källare. För uppvärmning är fastigheten utrustad med bergvärme kompletterad med el för värme.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:
1 rok - 4 st
2 rok - 4 st
3 rok - 2 st
4 rok - 2 st

Totalytan är enligt den ursprungliga ekonomiska planen 598 kvm för lägenheterna. De fyra nya lägenheterna har en yta om 133 kvm, vilket ger en total yta om 731 kvm för lägenheterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har elavtal för fastighetsel med Fortum, GodEl samt Ellevio.

Fastigheten är ansluten till Stokabs fibernät som lägenheterna är anslutna till via IP-Only. Medlemmarna kan välja mellan ett utbud av operatörer för internet och digital TV. Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV nätet via Tele2. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan digitala kanaler erhållas liksom bredbandsanslutning.

JL
ATB

Styrelse och revisor

Styrelsens sammansättning perioden 1 januari - 11 juni 2025

Marianne Loor	Ordförande
Mattias Arehn	Kassör
Josefin Lydén	Ledamot
Oliver Tidblad	Ledamot
Göran Frisk	Suppleant
Martin Holmberg	Suppleant
Sandra Lindgren Arehn	Suppleant

Styrelsens sammansättning perioden 12 juni - 31 december 2025

Mattias Arehn	Ordförande
Anna Bernström	Kassör
Josefin Lydén	Ledamot
Göran Frisk	Suppleant
Martin Holmberg	Suppleant
Sandra Lindgren Arehn	Suppleant

Susanne Oskarsson har varit intern revisor under 2025.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under perioden haft elva ordinarie sammanträden och hållit en föreningsstämma den 12 juni.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ViRedo AB. Föreningen använder sig 2025 av redovisningsformen K2 i samband med årsredovisningen.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan 2016 en trettioårig underhållsplan för fastigheten. Utifrån den behöver föreningen avsätta cirka 160 000 kr per år för framtida underhåll. Utöver det finns det ekonomiskt utrymme för löpande reparationer och oförutsedda mindre händelser som kan uppstå under året.

En ny underhållsplan kommer att fastställas 2026 som kan ligga till grund för kommande krav på att redovisningsformen K3, inte K2, ska användas. K3 baseras på att byggnaden delas upp i olika komponenter (fönster, tak osv) och att delarna avskrivs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

J.L
AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer, underhåll och investeringar under året

Ny bergvärmepump
Efter en längre period med återkommande problem installerades en ny bergvärmepump mars 2025. Den nya bergvärmepumpsanläggningen har en fabriksgaranti som gäller 10 år för kompressorn och 6 år för övriga komponenter. Garantin förutsätter garantiservice efter 3 och 5 år.

Ny elmätare
En ny elmätare installerades våren 2025.

Gemensamma städdagar
Under vår och höst har det genomförts gemensamma städdagar av soprum, cykelförråd mm samt åtgärder i trädgården.

Ekonomi

Föreningen har under senare år gjort ett flertal underhållsinsatser, bl.a. har nya balkonger byggts eftersom de tidigare balkongernas livslängd löpte ut. Under 2025 installerades en ny bergvärmepumpsanläggning, vilket finansierades med ett lån på 500 000 kr. Föreningens ekonomi har utöver detta påverkats av ökade energi- och räntekostnader samt inflationen.

Styrelsen kommer att ta råd av den ekonomiska förvaltaren ViRedo AB i det fortsatta budgetarbetet och vid beräkning av kostnader utifrån den nya underhållsplanen 2026.

Framåt och 2026

Nya regler för sopsortering
Nya regler för sopsortering införs fr o m 2027. Utifrån detta påbörjade styrelsen 2025 ett arbete med att ta in offerter för kompletterande sophämtning som beräknas starta hösten 2026.

Ny underhållsplan
En ny underhållsplan ska fastställas 2026 som svarar mot kommande krav på redovisning enligt K3.

Arvoden

På årsmötet 2017 togs beslut om att styrelsearvoden får utgå med maximalt ett halvt prisbasbelopp att fördelas enligt styrelsens beslut. Styrelsens ledamöter får för närvarande ingen ersättning.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med två procent i augusti 2025, i enlighet med styrelsens tidigare planering om en sådan årlig höjning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2025-01-01 16 st
Antal medlemmar 2025-12-31 15 st
Antal överlåtelser som skett under året 2 st

J.L
AB

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	674	661	633	472
Resultat efter finansiella poster	-676	-1 001	-1 712	-558
Soliditet (%)	68	70	72	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	910	892	855	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 973	9 292	8 951	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 014	9 330	8 988	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-153	-358	-158	0
Räntekänslighet (%)	11	10	11	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	413	363	327	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	92	0

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort stora förändrings- och underhållsarbeten de senaste åren men har inga stora åtaganden de närmaste åren. Det borde ge utrymme för en stabilisering av resultatet och en löpande justering av avgiftsnivå.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser		**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	21 238 266	0	50 000	-3 903 020	-1 000 553	**16 384 693**
Disposition av fg års resultat:				-1 000 553	1 000 553	**0**
Fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		**0**
Årets resultat					-676 171	**-676 171**
Belopp vid årets utgång	**21 238 266**	**0**	**100 000**	**-4 953 573**	**-676 171**	**15 708 522**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 953 573
årets förlust	-676 171
	-5 629 744

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-5 679 744
	-5 629 744

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

J.L
AB

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	673 864	660 688
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**673 864**	**660 688**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-965 095	-1 249 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 283	-135 283
Summa rörelsekostnader		**-1 100 378**	**-1 385 186**
Rörelseresultat		**-426 514**	**-724 498**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 657	-276 306
Summa finansiella poster		**-249 657**	**-276 055**
Resultat efter finansiella poster		**-676 171**	**-1 000 553**
Resultat före skatt		**-676 171**	**-1 000 553**
Årets resultat		**-676 171**	**-1 000 553**

J.L
AB

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	22 927 274	23 062 557
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 927 274**	**23 062 557**
Summa anläggningstillgångar		**22 927 274**	**23 062 557**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	13 685
Övriga fordringar		60 198	60 135
Summa kortfristiga fordringar		**60 198**	**73 820**
Kassa och bank			
Kassa och bank		227 984	304 096
Summa kassa och bank		**227 984**	**304 096**
Summa omsättningstillgångar		**288 182**	**377 916**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 215 456**	**23 440 473**

J.L
AB

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 238 266	21 238 266
Reservfond		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**21 338 266**	**21 288 266**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 953 573	-3 903 020
Årets resultat		-676 171	-1 000 553
Summa fritt eget kapital		**-5 629 744**	**-4 903 573**
Summa eget kapital		**15 708 522**	**16 384 693**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 320 000	6 820 000
Förskott från kunder		0	8 722
Leverantörsskulder		24 840	34 232
Skatteskulder		40 215	78 748
Övriga skulder		5 517	4 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 362	109 481
Summa kortfristiga skulder		**7 506 934**	**7 055 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 215 456**	**23 440 473**

J.L
AB

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-676 171	-1 000 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		135 283	135 283
Betald skatt		-38 596	11 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-579 484**	**-853 286**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		13 685	-7 714
Förändring av kortfristiga fordringar		0	-116
Förändring av leverantörsskulder		-9 392	-16 762
Förändring av kortfristiga skulder		-921	8 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-576 112**	**-869 004**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**500 000**	**250 000**
Årets kassaflöde		**-76 112**	**-619 004**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		304 096	923 100
Likvida medel vid årets slut		**227 984**	**304 096**

AB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjande period. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	50 år
Ombyggnation av lokal	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

J.L

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	665 070	652 029
Hyresintäkter del av soprum	8 795	8 658
	673 865	**660 687**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El till belysning	-254 836	-224 144
Vatten och avlopp	-48 448	-42 605
Städning och renhållning	-29 555	-48 018
Reparation och underhåll av fastighet	-23 767	-132 165
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-20 655	-19 560
Tomträttsavgäld/arrende	-90 800	-89 500
Fastighetsförsäkringspremier	-21 580	-21 015
Redovisningstjänster	-19 000	-19 000
Övriga kostnader	-28 199	-51 182
Underhålssplan åtgärd	-428 255	-602 713
	-965 095	**-1 249 902**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 099 059	25 099 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 099 059**	**25 099 059**
Ingående avskrivningar	-2 036 502	-1 901 219
Årets avskrivningar	-135 283	-135 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 171 785**	**-2 036 502**
Utgående redovisat värde	**22 927 274**	**23 062 557**
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	18 400 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	14 600 000
	32 800 000	**33 000 000**

JL
ATB

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån 1, villkorändras 2026-07-30 ränta 3,200%	-4 000 000	-4 000 000
Lån 2, villkorändras 2026-01-30 ränta 3.200%	-1 820 000	-1 820 000
Lån 3, villkorändras 2026-03-30 ränta 3,200%	-750 000	-750 000
Lån 4, villkorändras 2026-02-16 ränta 3,000%	-250 000	-250 000
Lån 5, villkorändras 2026-01-02 ränta 2,890%	-500 000	0
	-7 320 000	**-6 820 000**
Kortfristiga skulder	-7 320 000	-6 820 000

*Lån som förfaller inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	**10 500 000**

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Enskede

Mattias Arehn
Ordförande

Anna Bernström
Ledamot

Josefin Lydén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Susanne Oskarsson
Internrevisor

Brf Odelbergsvägen 21

OrgNr 769613-6634

Revisionsberättelse

Undertecknad revisor i Brf Odelbergsvägen 21 får för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 avge följande berättelse av styrelsens förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper.

För fullföljandet av uppdraget har jag granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och kassörens redovisning.

Då samtliga inkomster och utgifter under räkenskapsåret är vederbörligen verifierade och då revisionen inte heller i övrigt ger anledning till anmärkning med avseende på det till mig överlämnande revisionshandlingarna tillstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Enskede Gård 2026-04-10

.....

Susanne Oskarsson