

Årsredovisning

för

Brf Odelbergsvägen 21

769613-6634

Räkenskapsåret

2022

ES 5.0
M
M

Styrelsen för Brf Odelbergsvägen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Under 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 inom Stockholms kommun, med beteckningen Stallet 7 förvärvades 2008. Byggnaden är från 1932 och under 2008 renoverades och skapades bostadsrätter med inflyttning 2008/2009. Tidigare fanns en lokal i byggnaden som 2022 ombildades till bostadsrätter. Restauranglokalen byggdes om till 4 st bostadsrätter med ingång från gatan. Byggnaden har en trappuppgång med hiss till 3 våningsplan samt källare. Under 2009 uppfördes ett gårdshus med separat utrymme för sophantering samt barnvagns- och cykelförvaring. I källaren finns även en tvättstuga för medlemmarna.

För uppvärmning är fastigheten utrustad med bergvärme samt 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 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.

Fastigheten är ansluten till Stokabs fibernät och lägenheterna är anslutna till detta via IP-Only. Medlemmarna kan därmed välja mellan ett stort utbud av operatörer för internet och digital TV. Samtliga lägenheter är via ComHem även anslutna till kabel-TV nätet. Systemet medger analog mottagning utan s.k. digitalbox av ett basutbud av öppna kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan även digitala kanaler erhållas liksom bredband- och telefonanslutning genom ComHem.

5.0
Es
M
Jm

Under 2019 flyttade föreningen sitt fastprisavtal för el från Fortum till Vattenfall, med start 2019-05-01. Avtalet gäller fr o m 2019-07-01 och har inget slutdatum. Det aktuella priset gäller under perioden 2022-07-01 - 2023-06-30.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden 1 januari - 31 december 2021 haft följande sammansättning:

Erik Stenbacka	Ordförande(fr.o.m. sept 2020)
Marianne Loor	Ledamot(fr.o.m nov 2021)
Emma Persson	Ledamot(fr.o.m nov 2021- t.o.m juni 2022)
Mattias Arehn	Ledamot(fr.o.m. juni 2022)
Nick Pham	Suppleant(fr.o.m nov 2021)

Under perioden har Susanne Oskarsson (fr.o.m. sept 2020) varit intern revisor.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under perioden haft 11 ordinarie sammanträden och hållit en föreningsstämma den 14:e juni. Föreningen har inte haft några extra stämmor under 2022.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ViRedo AB.

Föreningen använder sig av redovisningsformen K2 i samband med årsredovisningen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen lät under år 2016 upprätta en underhållsplan om 30 år för fastigheten. Enligt den behöver föreningen lägga undan ca 160.000 kr per år för framtida underhåll. Utöver detta finns även ekonomiskt utrymme för löpande reparationer och oförutsedda mindre händelser som kan uppstå under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reparationer, underhåll och investeringar under året

Ombyggnation av lokal till lägenheter

Under de första två kvartalen 2022 byggdes den tidigare restauranglokalen om till lägenheter. Arbetet fortlöpte i stort enligt tidsplan men vissa delar, framförallt fönster och dörrar drabbades av leveransförseningar. Ytterligare komplikationer som uppkommit under 2021 påverkade i form av störning i olika leveranskedjor av hårdvara och vissa material. De nya lägenheterna är uppvärmda med vattenburen golvvärme samt har separata ventilationssystem med värmeväxlare (FTX).

Lägenheterna blev klara under slutet av andra kvartalet 2022 och såldes under sommaren. Försäljningen gick smidigt och inbringade ett kvadratmeterpris över förväntan. Det var ändå i linje med styrelsens business-case då vinstmarginalen påverkades av kostnadsökningar som inflationen medfört.

Styrelsen valde även att i samband med ombyggnationen göra vissa extra arbeten såsom borttagning av gamla avloppsstammar, plåtarbeten för fönster och målning av detaljer på fasaden, vilka alla bidrog till extra utgifter. Den tidigare imkanalen för ventilation av restaurangens kök rengjordes och plomberades.

50
OK
ES
Jhr

Brf Odelbergsvägen 21
Org.nr 769613-6634

Måleri av fönster

Styrelsen lät genomföra målning av byggnadens samtliga äldre fönster och balkongdörrar. De målades utvändigt och nya tätningslister applicerades för att isolera bättre. Arbetet kompletterades med att vindskivorna på husets kortsida, som var i behov av underhåll, skrapades och målades.

Nytt staket

Planket / insynsskyddet för lägenhet 0901 (lgh 1) mot gården till Odelbergsvägen 23 blåste ned i en storm. Under städdagen 2021 konstaterades att även det andra planket vid porten till Odelbergsvägen 21 var ruttet på flera ställen och i allmänt dåligt skick. Därför revs båda plank och nya byggdes i tryckimpregnerat trä i samma stil som uppförts på uteplatserna för de nya lägenheterna.

Förstärkningar av källardörrar och lås

Styrelsen lät förstärka dörrarna för tvättstugan, pannrummet samt ett förråd och installera brytskydd. Anledningen var att åverkan på dörren till pannrummet. I samråd med låssmed byttes även låskistan i porten till en ny med högre säkerhetsklassning.

Energiförbrukning

Under 2022 har styrelsen aktivt arbetat med att försöka minska föreningens energiförbrukning. Medlemmar har ombetts vara sparsamma och använda mindre varmvatten, inte ha öppna fönster i onödan och sänka värmen inomhus. Som nämnts tidigare har också fönster och balkongdörrar fått nya tätningslister. Styrelsen har även arbetat med ReVider för att få bergvärmepumpen att bli så effektiv som möjligt samt genomfört löpande service och underhållsarbeten. Under 2022 har föreningens medlemmar och styrelsens gemensamma insats resulterat i en minskad förbrukning med 33 procent* jämfört med 2021.

Under 2022 förföll det tidigare elavtal som föreningen hade med Vattenfall vilket har gett effekten av en ökad kostnad per kWh jämfört med tidigare avtal som förföll. I resultatet för 2022 har detta då gett en ökad kostnad trots föreningens minskade förbrukning.

**Förbrukning 2022 - 56 194 kWh Förbrukning 2021 - 83 680 kWh*

Ekonomi

Föreningen och medlemmarna har, som alla andra, påverkats av högre utgifter på grund av inflationen, inte minst ökade energi- och räntekostnader. Ett av föreningens lån på 4.000.000 SEK förföll under juni månad. Styrelsen valde att binda detta lån på tre år för att ha en bättre överblick av de ränteutgifter som föreningens lån medför. Styrelsen avser även att under första kvartalet 2023 använda en del av slutlikviden från lägenhetsförsäljningarna till att lösa föreningens rörliga lån. Resterande likviditet behålls som kassa och för att finansiera kommande balkongrenovering.

Styrelsen ser ett positivt utfall av att den tidigare lokalen har omvandlats till lägenheter. Föreningens totala lån fördelas nu över fler medlemmar och kostnader som restauranglokalens hyresgäster tidigare drev är betydligt lägre. Styrelsen har dessutom en mindre arbetsbelastning när man nu slipper vara hyresvärd för en restaurang.

Avgiften för den del av soprummet som hyrs av grannföreningen har under 2022 justerats.

Föreningens ökade kostnader under 2022 har lett till att styrelsen i samråd med den ekonomiska förvaltaren ViRedo och utifrån en uppdaterad underhållsplan beslutat att justera avgifterna med 10 procent. Den justerade avgiften gäller från och med januari 2023.

Styrelsen ska följa upp utfallet av avgiftsjusteringen för att säkerställa föreningens likviditet och att medlemmarnas avgifter finansierar föreningens kostnader och underhållsbehov.

50
W ES M

Framåt och 2023

Styrelsen kommer under 2023 att upphandla och om möjligt genomföra balkongrenovering. Balkongerna är i dåligt skick och eftersatta vilket upptäcktes vid en inspektion 2019. Renoveringen är tänkt att finansieras genom en del av intäkterna från lägenetsförsäljningarna.

Styrenheten för hissen har under 2022 haft återkommande fel och kan behöva bytas enligt Hissen AB. Styrelsen har ännu inte tagit beslut om åtgärd.

Styrelsen upprättade en finansplan under 2022 för att kunna arbeta aktivt med att se över kostnader och besparingar. Under 2023 ses olika avtal över och arbetet med att uppdatera underhållsplan med skarpare prioriteringar kommer förhoppningsvis kunna parera kostnadsökningar som vi inte kan påverka.

Arvoden

Under årsmötet 2017 så togs beslut att styrelsearvoden får utgå med maximalt ett halvt prisbasbelopp (dvs. 24.150 kr för 2022) att fördelas enligt styrelsens beslut. Styrelsens ledamöter får för närvarande ingen ersättning.

Årsavgifter

Avgifterna har inte justerats under 2022. Styrelsen har aviserat en höjning av årsavgiften för de boende på 10% som träder i kraft 1:a januari 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2022-01-01 13 st

Antal medlemmar 2022-12-31 16 st

Antal överlåtelse som skett under året 4 st

GD
Es
Ull

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	472	500	641	644
Resultat efter finansiella poster	-558	-174	-368	-161
Soliditet (%)	67,0	68,0	67,9	69,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 013 000	360 000	-1 768 631	-174 492	16 429 877
Disposition av fg års resultat:			-174 492	174 492	0
Fond för yttre underhåll		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-641 093	-641 093
Belopp vid årets utgång	18 013 000	410 000	-1 993 123	-641 093	15 788 784

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 993 123
årets förlust	-557 541
	-2 550 664
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-2 600 664
	-2 550 664

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

Um 50
ES MR

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	472 208	499 681
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		472 208	499 681
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-749 490	-422 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 197	-126 564
Summa rörelsekostnader		-879 687	-548 928
Rörelseresultat		-407 479	-49 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-293	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 769	-125 246
Summa finansiella poster		-150 062	-125 246
Resultat efter finansiella poster		-557 541	-174 492
Resultat före skatt		-557 541	-174 492
Årets resultat		-557 541	-174 492

50
U
ES MR

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 333 123	23 376 135
Summa materiella anläggningstillgångar		23 333 123	23 376 135
Summa anläggningstillgångar		23 333 123	23 376 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		94 086	74 546
Övriga fordringar		60 003	60 037
Summa kortfristiga fordringar		154 089	134 583
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		202 863	657 840
Summa kassa och bank		202 863	657 840
Summa omsättningstillgångar		356 952	792 423
SUMMA TILLGÅNGAR		23 690 074	24 168 558

U
S.O
E M

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 013 000

18 013 000

Reservfond

410 000

360 000

Summa bundet eget kapital

18 423 000

18 373 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 993 123

-1 768 631

Årets resultat

-557 541

-174 492

Summa fritt eget kapital

-2 550 664

-1 943 123

Summa eget kapital

15 872 336

16 429 877

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

1 820 000

Summa långfristiga skulder

4 000 000

1 820 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

3 524 000

5 704 000

Leverantörsskulder

12 004

1 217

Skatteskulder

79 814

54 844

Övriga skulder

2 985

5 512

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198 936

153 107

Summa kortfristiga skulder

3 817 739

5 918 680

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 690 074

24 168 558

5.0
Ch
Es
M

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-557 541	-174 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	130 197	126 564
Betald skatt	25 004	619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-402 340	-47 309
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-19 540	63 560
Förändring av kortfristiga fordringar	0	21 575
Förändring av leverantörsskulder	10 787	-73 096
Förändring av kortfristiga skulder	43 301	-54 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-367 792	-90 187
Investeringsverksamheten		
Ombyggnation av lokal	-87 185	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 185	0
Årets kassaflöde	-454 977	-90 187
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	657 840	748 027
Likvida medel vid årets slut	202 863	657 840

5.0
ES
mm

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	463 572	437 151
Hyror lokaler och förråd	1 636	48 907
Övriga intäkter	7 000	7 000
	472 208	493 058

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	-185 618	-136 597
Vatten och avlopp	-27 740	-26 063
Städning och renhållning	-37 864	-10 416
Reparation och underhåll av fastighet	-320 166	-84 050
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-52 272	-27 542
Tomträttsavgäld/arrende*	-79 000	-86 375
Fastighetsförsäkringspremier	-18 850	-18 366
Redovisningstjänster	-19 000	-19 000
Övriga kostnader	-8 980	-13 954
	-749 490	-422 363

*Kostnader för tomträttsavgäld 2021 inkl. en faktura från 2013 som blev kvar i balansräkningen och som blev reglerat/ kostnadfört under 2021.

Ull
SD
Es M

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 011 874	25 011 874
Inköp	87 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 099 059	25 011 874
Ingående avskrivningar	-1 635 739	-1 509 175
Årets avskrivningar	-130 197	-126 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 765 936	-1 635 739
Utgående redovisat värde	23 333 123	23 376 135
Taxeringsvärden byggnader	18 616 000	11 552 000
Taxeringsvärden mark	12 196 000	8 035 000
	30 812 000	19 587 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån 1, villkorändras 2024-07-30 ränta 3,830%	-4 000 000	-4 000 000
Lån 2, villkorändras 2023-07-30 ränta 0,980%*	-1 820 000	-1 820 000
Lån 3, villkorändras 2023-03-01 ränta 3,550%*	-604 000	-604 000
Lån 4, villkorändras 2023-02-10 ränta 3,050%*	-550 000	-550 000
Lån 5, villkorändras 2023-01-09 ränta 3,050%*	-550 000	-550 000
	-7 524 000	-7 524 000
Kortfristiga skulder	-3 524 000	-5 704 000

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

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

Uw S.O
ES mt

Enskede 2023-04-26



Erik Stenbacka
Ordförande

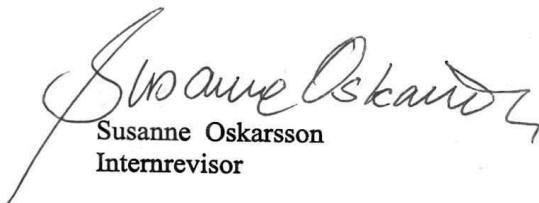


Marianne Loo
Ledamot



Mattias Arehn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Oskarsson
Internrevisor

Brf Odelbergsvägen 21

OrgNr 769613-6634

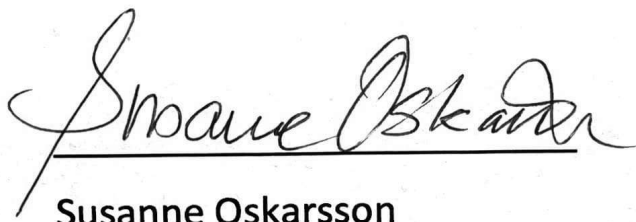
Revisionsberättelse:

Undertecknad revisor i Brf Odelbergsvägen 21 får för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 överlämnade revisionshandlingarna tillstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Piteå 2023-03-19



Susanne Oskarsson