

Årsredovisning

för

Brf Odelbergsvägen 21

769613-6634

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Odelbergsvägen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

De fyra nya lägenheterna har modernare uppvärmning genom golvvärme samt radiatorer och ett separat elavtal tecknat med GodEl (rörligt avtal från 2021-08-12)

Under 2023 tecknade föreningen ett nytt fastprisavtal för el från Fortum (byte igen från Vattenfall). Avtalet gäller i 36 månader från 2023-07-01, pris 117,9 öre/kWh exkl moms.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden 1 januari - 31 december 2023 haft följande sammansättning:

Marianne Loor	Ordförande	(fr. o.m. juni 2023, ledamot fr.o.m. juni 2022)
Erik Stenbacka	Ordförande	(t.o.m juni 2023)
Mattias Arehn	Kassör	(fr.o.m juni 2022)
Anna Bernström	Ledamot	(fr.o.m juni 2023-okt 2023)
Oliver Tidblad	Ledamot	(from juni 2023)
Nick Pham	Suppleant	(fr.om. nov 2021)
Göran Frisk	Suppleant	(fr.o.m juni 2023)

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

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under perioden 1 januari - 31 december 2023 haft följande sammansättning:

Marianne Loor	Ordförande	(fr. o.m. juni 2023, ledamot fr.o.m. juni 2022)
Erik Stenbacka	Ordförande	(t.o.m juni 2023)
Mattias Arehn	Kassör	(fr.o.m juni 2022)
Anna Bernström	Ledamot	(fr.o.m juni 2023-okt 2023)
Oliver Tidblad	Ledamot	(from juni 2023)
Nick Pham	Suppleant	(fr.om. nov 2021)
Göran Frisk	Suppleant	(fr.o.m juni 2023)

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

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

Balkongrenovering

Styrelsen gav i uppdrag åt BBM entreprenad att bygga nya balkonger då den tekniska livslängden för de ursprungliga balkongerna från husets uppförande hade löpt ut. Ställningar installerades i mitten av september och arbetet uppskattades ta cirka 12 veckor. Alla räcken demonterades och skickades till en smed för renovering men var i för dåligt skick och nya räcken i samma stil beställdes. Plattorna revs och armeringen inspekterades och förstärktes innan nya plattor gjöts i två skikt. Sena leveranser och väderlek samt julens helger bidrog till att arbetet drog över tid och blev klart i början av 2024. Kontrollbesiktning skedde 1 februari 2024 och slutbesiktning är planerad innan sommaren 2024.

Ny hissdator

En ny dator till hissen installerades i december 2023.

Förstärkningar av översvämningsskydd

I förebyggande syfte införskaffades fem så kallade hydrosäckar som placerades innanför dörren till den yttre källartrappan. De kan absorbera mycket vatten och kom väl till pass vid kraftiga regn under hösten. Översvämningsskyddet vid entrén larmade vid ett par tillfällen.

Energiförbrukning

Styrelsen har arbetat med ReVider för att få bergvärmepumpen att bli så effektiv som möjligt samt genomfört löpande service och underhållsarbeten.

Åtgärderna fortsatte för att säkerställa värmeöverföringen i några av de nybyggda lägenheterna där detta inte fungerade tillfredsställande.

Styrelsen valde att inte förlänga el-avtalet med Vattenfall (från 2019) och tecknade istället ett avtal på 36 månader med Fortum. Det trädde i kraft den 1 juli 2023, pris 117,9 öre/kWh exkl moms.

Förbrukningen för de åtta lägenheterna den 1/1-30/6 uppgick till 34 756 kWh och den 1/7-31/12 uppgick till 32 929 kWh. Förbrukningen för den nya lägenheterna var under samma period 2023 kWh, Totalt 67 685 + 2023 = 69 708 kWh.

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

Trädgårdsarbete och målning

Målning av förrådshusets dörrar och socklar gjordes under vårstädningsdagen. Ny målning planeras under 2024 på grund av klotter på förrådets dörr mot gatan. Trädgården fick ett tillskott av krukor med tomatplantor och en ny plantering för vinbärsbuskar och blommor anlades vid förrådshuset.

Ekonomi

Föreningen och medlemmarna har, som alla andra, påverkats av högre utgifter på grund av inflationen, inte minst ökade energi- och räntekostnader. Under 2023 höjdes avgiften två gånger, med 10 procent i januari respektive i juli. Detta var nödvändigt dels på grund av att avgiften varit oförändrad i många år, dels på grund av inflation och generella prisökningar. Vår förening är inget undantag utan detta har skett i många andra bostadsrättsföreningar.

Då en stor del av intäkterna från lägenhetsförsäljningen använts för att lösa föreningens rörliga lån uppstod ett behov av att ta nytt lån för att säkra finansieringen av balkongernas renovering. Kostnaderna för renoveringen ökade från första offert från ca 800 000 kr till ca 1,6 miljoner kr. Styrelsen valde att avvakta så länge som möjligt för att följa utvecklingen av räntan och tog ett nytt lån om 750 000 kr med rörlig ränta i december 2023. Prognosen är att räntorna kommer att sjunka under 2024.

Styrelsen har tagit råd av den ekonomiska förvaltaren ViRedo kring budgetarbete och har även arbetat med en uppdatering av finansplan och underhållsplan.

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

Framåt och 2024

Under 2024 kommer styrelsen att ägna tid åt husets värmesystem och har kontaktat stadens energirådgivare. En uppskattning av livslängden på bergvärmepumpen och vad som är bäst alternativ vid ett byte, dvs om vi ska fortsätta med bergvärme eller övergå till annan lösning.

Styrelsen fortsatte arbetet med finansplan under 2023 för att kunna arbeta aktivt med att se över kostnader och besparingar. Under 2023 sågs 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. 26 250 kr för 2023) att fördelas enligt styrelsens beslut. Styrelsens ledamöter får för närvarande ingen ersättning.

- Årsavgifter

Avgifterna har justerats vid två tillfällen under 2023 med 10% från den 1 januari respektive med ytterligare 10 % den 1 juli 2023. Styrelsen avser en årlig uppräknings med 2 procent.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2023-01-01 16 st

Antal medlemmar 2023-12-31 16 st

Antal överlåtelse som skett under året 1 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	633	472	500	641
Resultat efter finansiella poster	-1 712	-558	-174	-368
Soliditet (%)	71,7	67,0	68,0	67,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	855	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 951	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 988	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-158	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10,5	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	327	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4	0,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen fick 2023 avsätta en budget på 1.6 miljoner kronor för renovering av husets åtta balkonger. Detta påverkade resultatet negativt. För att säkra tillräcklig likviditet avser styrelsen att utöka lånet om 750 000 kr i december 2023 med ytterligare 250 000 kr. Detta var en strategi att invänta förmodade räntesänkningar under våren 2024. Föreningen har gjort stora förändrings- och underhållsarbeten de senaste åren och 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	18 013 000	410 000	-1 993 123	-557 541	15 872 336
Uppskrivningsfond	3 225 266				3 225 266
Disposition av fg					
års resultat:			-557 541	557 541	0
Fond för yttre underhåll		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-1 712 356	-1 712 356
Belopp vid årets utgång	21 238 266	460 000	-2 600 664	-1 712 356	17 385 246

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 600 664
årets förlust	-1 712 356
	-4 313 020

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-460 000
i ny räkning överföres	-3 903 020
	-4 313 020

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	633 106	472 208
Övriga rörelseintäkter		43 625	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		676 731	472 208
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 044 479	-749 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 283	-130 197
Summa rörelsekostnader		-2 179 762	-879 687
Rörelseresultat		-1 503 030	-407 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		504	-293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 830	-149 769
Summa finansiella poster		-209 326	-150 062
Resultat efter finansiella poster		-1 712 356	-557 541
Resultat före skatt		-1 712 356	-557 541
Årets resultat		-1 712 356	-557 541

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

23 197 840

23 333 123

Summa materiella anläggningstillgångar

23 197 840

23 333 123

Summa anläggningstillgångar

23 197 840

23 333 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

5 971

94 086

Övriga fordringar

104 715

60 003

Summa kortfristiga fordringar

110 686

154 089

Kassa och bank

Kassa och bank

923 100

202 863

Summa kassa och bank

923 100

202 863

Summa omsättningstillgångar

1 033 786

356 952

SUMMA TILLGÅNGAR

24 231 626

23 690 074

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 238 266

18 013 000

Reservfond

460 000

410 000

Summa bundet eget kapital

21 698 266

18 423 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 600 664

-1 993 123

Årets resultat

-1 712 356

-557 541

Summa fritt eget kapital

-4 313 020

-2 550 664

Summa eget kapital

17 385 246

15 872 336

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

4 000 000

Summa långfristiga skulder

4 000 000

4 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

2 570 000

3 524 000

Leverantörsskulder

50 994

12 004

Skatteskulder

111 460

79 814

Övriga skulder

4 537

2 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 389

198 936

Summa kortfristiga skulder

2 846 380

3 817 739

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 231 626

23 690 074

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 712 356	-557 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	135 283	130 197
Betald skatt	-13 066	25 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 590 139	-402 340
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	88 115	-19 540
Förändring av leverantörsskulder	38 990	10 787
Förändring av kortfristiga skulder	-87 994	43 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 551 029	-367 792
Investeringsverksamheten		
Ombyggnation av lokal	0	-87 185
Försäljning av lägenheter	3 225 266	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 225 266	-87 185
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 704 000	0
Upptagna lån	750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-954 000	0
Årets kassaflöde	720 237	-454 977
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	202 863	657 840
Likvida medel vid årets slut	923 100	202 863

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	624 978	463 572
Hysesintäkter del av soprum	8 129	7 000
Hyror lokaler och förråd	0	1 636
	633 107	472 208

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El till belysning	-205 079	-185 618
Vatten och avlopp	-34 681	-27 740
Städning och renhållning	-41 409	-37 864
Reparation och underhåll av fastighet	-61 907	-320 166
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-59 188	-52 272
Tomträttsavgäld/arrende	-84 275	-79 000
Fastighetsförsäkringspremier	-19 438	-18 850
Redovisningstjänster	-26 656	-19 000
Övriga kostnader	-13 113	-8 980
Underhållsplan åtgärd	-1 461 233	0
IT-tjänster	-37 500	0
	-2 044 479	-749 490

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 099 059	25 011 874
Inköp	0	87 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 099 059	25 099 059
Ingående avskrivningar	-1 765 936	-1 635 739
Årets avskrivningar	-135 283	-130 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 901 219	-1 765 936
Utgående redovisat värde	23 197 840	23 333 123
Taxeringsvärden byggnader	18 616 000	18 616 000
Taxeringsvärden mark	12 196 000	12 196 000
	30 812 000	30 812 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån 1, villkorändras 2025-07-30 ränta 3,830%	-4 000 000	-4 000 000
Lån 2, villkorändras 2024-01-30 ränta 5,050%*	-1 820 000	-1 820 000
Lån 3, villkorändras 2024-03-21 ränta 4,850%*	-750 000	0
Lån 4, Löst	0	-604 000
Lån 5, Löst	0	-550 000
Lån 6, Löst	0	-550 000
	-6 570 000	-7 524 000
Kortfristiga skulder	-2 570 000	-3 524 000

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

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	16 500 000
	10 500 000	16 500 000

Enskede 2024- - 04-30



Marianne Loor
Ordförande



Mattias Arehn
Ledamot

Oliver Tidblad
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Oskarsson
Internrevisor