

Årsredovisning

BRF Oden

782000-0672

Styrelsen för BRF Oden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Häggen 6 som bebyggdes 1949.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande, Jan Bylund, 2022-2024

Ledamot, Birgitta Andersson, 2022-2024

Ledamot, Eva Ohlsson, 2023-2025

Suppleant, Rikard Eklund, 2023-2024

Suppleant, Christer Skoglund, 2023-2024

Revisorer

Ordinarie, Lars-Olof Eklund, 2023-2024

Ordinarie, Kjell Larsson, 2023-2024

Suppleant, Rolf Enroth, 2023-2024

Valberedning

Rolf Enroth, 2023-2024

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult och fastighetsskötseln har skötts av HSB Dalarna.

Ersättning till styrelsen och vicevärd har utgått med 48 284 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2 365 kvm och lokalarea 165,4 kvm varav 142,5 kvm är uthyrt.

Arean är fördelad enligt följande på 42 lägenheter:

6 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Dessutom finns 37 p-platser med motorvärmare och 2 p-platser utan motorvärmare.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 11 790 tkr (11 790 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Brf Oden blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften höjdes med 3 % från 230701 och med 5 % från 240101.
Genomsnittligt kvadratmeterpris uppgår för bostäder till 659 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2307-2406	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	1 654 605	1 570 908	1 571 574	1 530 780
Resultat efter finansiella poster	-116 333	144 942	-37 770	122 577
Soliditet %	29	30	28	28
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	659			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 440			
Sparande (kr) per kvadratmeter	0			
Räntekänslighet %	2			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	296			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär inga konsekvenser för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, dock behöver nivån på avgifter anpassas till nivån på kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 700	1 534 955	144 942	1 771 597
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		144 942	-144 942	144 942
Årets resultat			-116 333	-116 333
Belopp vid årets utgång	91 700	1 679 896	-116 333	1 655 263

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	-116 333
Yttre fonden	1 679 896
<i>Summa</i>	<i>1 563 563</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	1 679 896
Avsättning yttre fond	317 000
Balanseras i ny räkning	-433 333
<i>Summa</i>	<i>1 563 563</i>

Till yttre fond ska enligt av styrelsen upprättad underhållsplan avsättas 317 000 kr per år.

Styrelsen förslår att 317 000 kr avsättas till yttre fond samt att årets förlust -116 333 kr balanseras i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 654 605	1 570 908
Övriga rörelseintäkter		—	27 238
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 654 605	1 598 146
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 520 556	-1 226 974
Personalkostnader	4	-63 012	-67 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 146	-101 365
Summa rörelsekostnader		-1 700 714	-1 396 064
Rörelseresultat		-46 109	202 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 288	18 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 512	-75 175
Summa finansiella poster		-70 224	-57 140
Resultat efter finansiella poster		-116 333	144 942
Resultat före skatt		-116 333	144 942
Arets resultat		-116 333	144 942

BALANSRÄKNING

1

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 712 613	4 794 423
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 108	56 544
Summa materiella anläggningstillgångar		4 799 721	4 850 967
Summa anläggningstillgångar		4 799 721	4 850 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	4 033
Övriga fordringar		12 592	15 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 667	106 839
Summa kortfristiga fordringar		114 259	126 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 351	833 864
Summa kassa och bank		755 351	833 864
Summa omsättningstillgångar		869 610	960 518
SUMMA TILLGÅNGAR		5 669 331	5 811 485

		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 700	91 700
Fond för yttre underhåll		1 679 896	1 534 955
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 771 596</i>	<i>1 626 655</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-116 333	144 942
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-116 333</i>	<i>144 942</i>
Summa eget kapital		1 655 263	1 771 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 491 328	3 590 675
Summa långfristiga skulder		3 491 328	3 590 675
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	99 347	98 899
Leverantörsskulder		42 454	60 813
Övriga skulder		99 976	91 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 963	197 718
Summa kortfristiga skulder		522 740	449 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 669 331	5 811 485

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01
2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-46 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	117 146
Erhållen ränta	30 288
Erlagd ränta	-100 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 396
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	73 526

Kassaflöde från den löpande verksamheten 86 735

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 901
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -65 901

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-99 347
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -99 347

Årets kassaflöde -78 513

Likvida medel vid årets början	833 864
Likvida medel vid årets slut	755 351

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar. Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	-1 564 079	-1 483 070
Lokaler	-22 964	-21 753
Parkering	-67 550	-65 470
Elbilsladdare	-	-600
Öres- och kronutjämning	-13	-15
Summa	-1 654 606	-1 570 908

Not 3	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Elavgifter	66 571	69 312
	Värmeavgifter	576 251	443 433
	Fastighetskötsel	171 920	176 637
	Vattenavgifter	95 894	106 446
	Renhållning	55 449	51 104
	Reparation och underhåll	148 136	101 072
	Övriga fastighetskostnader	10 798	37 708
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	36 840	36 840
	Försäkringar	56 040	51 755
	TV/Bredband/Internet	182 770	172 335
	Snöröjning och sandning	24 734	5 998
	Revisorsarvode	3 125	5 000
	Förvaltningskostnader	53 227	49 307
	Div övriga kostnader	8 692	12 027
	Sotningsavgifter	22 109	–
	Avsättning inre fond	8 000	8 000
	Återförda elkostnader	–	-100 000
	Summa	1 520 556	1 226 974

Not 4	Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
	Arvode till styrelse och vicevärd	48 284	49 009
	Sociala avgifter	14 195	18 516
	FORA	533	200
	Summa	63 012	67 725

Not 5	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 270 561	7 183 848
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	86 713
	Utgående anskaffningsvärden	7 270 561	7 270 561
	Ingående avskrivningar	-2 476 139	-2 396 931
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-81 809	-79 208
	Omräkningsdifferenser	–	1
	Utgående avskrivningar	-2 557 948	-2 476 138
	Redovisat värde	4 712 613	4 794 423
		2024	2023
	Taxeringsvärde byggnad	9 210 000	9 210 000
	Taxeringsvärde mark	2 580 000	2 580 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	227 929	227 929
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	65 901	—
	Utgående anskaffningsvärden	293 830	227 929
	Ingående avskrivningar	-171 385	-149 228
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-35 337	-22 157
	Utgående avskrivningar	-206 722	-171 385
	Redovisat värde	87 108	56 544

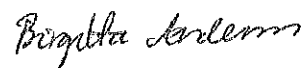
Not 7	Långfristiga skulder	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank 2651475044	5,195%	rörlig	20 960	204 300
	Swedbank 2652088762	4,060%		15 000	225 000
	Swedbank 2652143468	1,320%		4 763	2 149 335
	Swedbank 2653677548	5,032%	rörlig	40 000	430 000
	Swedbank 2852788765	4,340%		18 624	582 040
	Summa			99 347	3 590 675
	Varav kortfristig del				99 347
	Varav långfristig del				3 491 328

Not 8	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	4 762 000	4 762 000
	Summa ställda säkerheter	4 762 000	4 762 000

UNDERSKRIFTER

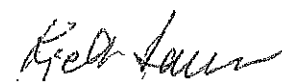
Avesta 2024-10-09

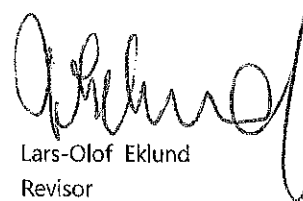

Jan Bylund


Birgitta Andersson


Eva Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-09-02


Kjell Larsson
Revisor


Lars-Olof Eklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oden
Org nr 782000-0672

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen, medlemsförteckningen samt styrelsens förvaltning i Brf Oden för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat om styrelsen på något sätt handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden.

Vi har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

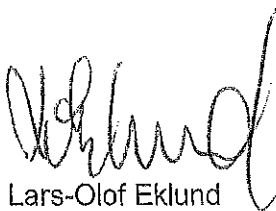
Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda tillstyrker vi att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- disponerar resultatet enligt styrelsen förslag
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Avesta 2024-09-02


Kjell Larsson


Lars-Olof Eklund