

Årsredovisning

BRF Odin 19

769635-5762

Styrelsen för BRF Odin 19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Odin 19 på Hagagatan 37 i Stockholms kommun. Av föreningens 18 lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen har tre lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 23 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett. Marken innehas med äganderätt. Under år 2021 ombildades den från ekonomisk förening till bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Avgifter

Vad som ingår i årsavgifter är baserat på stadgarna. Under år 2023 genomfördes en avgiftshöjning om 10%. Inför år 2024 genomförs ytterligare en avgiftshöjning om 10%.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Nicholas Sjögren	ledamot
Julia Blomqvist	ledamot
Johanna Boy Gustring	ledamot, ordförande
Christian Johansson	ledamot
Josephine Skepp	ledamot
Jenny Lindberg-Yggerström	ledamot
Claes Kårell	ledamot
Martin Sjögren	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Åsa Dahlgren

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar med olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Fastighetsunderhåll

Under året har stambyte och ny eltilförsel genomförts.

Under år 2024 beräkans normalt underhåll ske.

Aktuell underhållsplan finns.

Väsentliga händelser

Under året har styrelsen ändrat bedömningen av anskaffningsvärdet på fastighetens olika delkomponenter samt omprövat nyttjandetiden för de olika komponenterna varvid avskrivningstiden för vissa komponenter bedömts vara längre än vad som antogs föregående år. Detta innebär sammantaget att avskrivningskostnaden i resultaträkningen minskat jämfört med motsvarande föregående år. Det är styrelsens uppfattning att den nya indelningen är bättre anpassad för en bostadsrättsfastighet. De avskrivningstider som tillämpas framgår av not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212
Avgifter och hyror	1 708	1 443
Resultat efter finansiella poster	-191	-1 850
Soliditet %	74	74
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	673	581
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 860	13 991
Sparande (kr) per kvadratmeter	68	-6
Räntekänslighet % = Räntebärande skulder/årsavgifter	24,5	28,6
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	218	178
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	16 478	16 634
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	61	63

Nyckeltalsdefinitioner

Avgifter och hyror

Summan av årsavgifter för bostadsrätter, hyror för hyresrätter och övriga intäkter.

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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen bland annat genom avgiftshöjning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 422 772	66 271	-7 095 668	-1 618 399	73 774 976
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 618 399	1 618 399	0
Förändring av yttre fond		75 529	-75 529		0
Årets resultat				-435 456	-435 456
Belopp vid årets utgång	82 422 772	141 800	-8 789 596	-435 456	73 339 520

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 789 596
Årets resultat	-435 456
<i>Summa</i>	-9 225 052

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	75 529
Balanseras i ny räkning	-9 300 581
<i>Summa</i>	-9 225 052

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		1 046 645	851 280
Hyror och övriga intäkter		661 231	592 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 707 876	1 443 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga kostnader	2	-1 273 395	-832 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-561 906	-1 936 821
Summa rörelsekostnader		-1 835 301	-2 769 795
Rörelseresultat		-127 425	-1 326 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter		–	5 154
Räntekostnader		-308 031	-297 366
Summa finansiella poster		-308 031	-292 212
Resultat efter finansiella poster		-435 456	-1 618 417
Resultat före skatt		-435 456	-1 618 417
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	18
Årets resultat		-435 456	-1 618 399

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	98 747 570	94 553 724
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		–	327 569
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		98 747 570	94 881 293
Summa anläggningstillgångar		98 747 570	94 881 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förskott på hyror och avgifter		–	60
Övriga fordringar		17 315	23 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 982	177 330
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 297	201 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		703 049	4 921 062
<i>Summa kassa och bank</i>		703 049	4 921 062
Summa omsättningstillgångar		753 346	5 122 287
SUMMA TILLGÅNGAR		99 500 916	100 003 580

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	82 422 772	82 422 772
Fond för yttre underhåll	141 800	66 271
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>82 564 572</i>	<i>82 489 043</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 789 596	-7 095 668
Årets resultat	-435 456	-1 618 399
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 225 052</i>	<i>-8 714 067</i>
Summa eget kapital	73 339 520	73 774 976
Långfristiga skulder 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 561 128	25 640 272
Övriga skulder	112 821	112 821
Summa långfristiga skulder	12 673 949	25 753 093
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	13 079 144	129 504
Förskott på hyror och avgifter	139 751	158 277
Leverantörsskulder	150 108	47 602
Aktuella skatteskulder	48 474	26 782
Övriga skulder	7 847	24 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 123	88 835
Summa kortfristiga skulder	13 487 447	475 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 500 916	100 003 580

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-127 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	561 906
Räntenetto	-308 031
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>126 450</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	150 927
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	62 298

Kassaflöde från den löpande verksamheten 339 675

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 428 184
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 428 184

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-129 504
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -129 504

Årets kassaflöde -4 218 013

Likvida medel vid årets början 4 921 062

Likvida medel vid årets slut 703 049

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning

Avser huvudintäkter i form av årsavgifter och hyror.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutningen.

Resultat efter finansiella kostnader

Avser kostnader före skatter

Defintioner av övriga nyckeltal gällande bostadsrättsförening framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	40 634	32 876
	Värme	302 454	246 904
	Vatten och avlopp	60 160	49 169
	Renhållning	25 080	14 271
	Städning	21 715	25 185
	Fastighetservice	29 958	242 274
	Reparationer/underhåll	488 895	21 188
	Hissar	45 321	6 441
	Fastighetsavgift/skatt	97 778	96 632
	Fastighetsförsäkring	48 268	29 341
	Konsultarvoden	63 781	10 102
	Revisionsarvode	30 000	0
	Redovisningstjänster	49 236	–
	Övriga kostnader	1 938	52 384
	Moms åter på lokaler	-31 823	–
	Bredband/TV	–	6 207
		1 273 395	832 974

Not 3 Avskrivningar

Byggnad 1,33-4 procent, 25-75 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	102 932 385	102 856 986
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	4 428 183	75 398
	Omklassificeringar m.m.	327 569	–
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	107 688 137	102 932 384
	Ingående avskrivningar	-8 378 661	-6 441 840
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 906	-1 936 821
	Utgående avskrivningar	-8 940 567	-8 378 661
	Redovisat värde	98 747 570	94 553 723
	Pågående investeringar	–	327 569

Boyttan utgör 1590kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 260kvm. Byggår 1909.

Not 5	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek 1,06% i ränta. förfallodag 24-12-01	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 1,12% i ränta. förfallodag 25-12-01	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 4,70% i ränta. förfallodag 24-02-22	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 1,30% i ränta. förfallodag 26-12-01	-6 215 812	-6 474 820
		-25 640 272	-25 899 280

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Av lånen amorteras 129 054kr under ett år.

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Johanna Boy Gustring ordförande

Julia Blomqvist

Nicholas Sjögren

Christian Johansson

Josephine Skepp

Jenny Lindberg

Claes Kårell

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 16:14

SENT BY OWNER:

Baker Tilly Umeå AB · 12.06.2024 08:55

DOCUMENT ID:

Sk4dLpUrC

ENVELOPE ID:

Syg7dUairR-Sk4dLpUrC

DOCUMENT NAME:

Odin19-Årsredovisning.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOSEFINE SKEPP Josefine.malmborg83@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 09:00 12.06.2024 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/23) IP: 94.191.137.29
JENNY LINDBERG-YGGSTRÖM bollan65@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 09:23 12.06.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/17) IP: 95.205.71.64
JULIA BLOMQVIST julia.blomqvist@brunswickrealestate.com	Signed Authenticated	12.06.2024 09:47 12.06.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/14) IP: 20.240.252.111
Nicholas Sjögren Nicholas.Sjo@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 09:58 12.06.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/23) IP: 193.150.252.98
CLAES KÅRELL claes@karell.se	Signed Authenticated	12.06.2024 13:30 12.06.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/30) IP: 83.185.34.9
Johanna Edit Lovisa Boy Gustring Johannaboygustring@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 15:02 12.06.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/12) IP: 80.244.83.100
CHRISTIAN JOHANSSON christian.johanssonc@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 15:57 12.06.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/05) IP: 37.123.168.235
ÅSA DAHLGREN asa.dahlgren@bakertilly.se	Signed Authenticated	12.06.2024 16:14 12.06.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/17) IP: 217.213.121.53

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

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