

Bostadsrättsföreningen Odalvägen i Halmstad

Org.nr: 769638-7955

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odalvägen i Halmstad, 769638-7955, med säte i Halmstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-27 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Sara Klein
Ledamot	Pontus Bengtsson
Ledamot	Martin Andersson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Halmstad Grenen 4 och Halmstad Grenen 5 i Halmstad kommun med därpå uppförda byggnader med 13 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949 och 1950. Fastighetens adresser är Odalvägen 17 och 19.

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 9 parkeringsplatser och 3 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	4	8	-	-	-

Total tomtarea:	1 722	kvm
Total bostadsarea:	796	kvm
- varav bostadsrättsarea:	562	kvm
- varav hyresrättsarea:	234	kvm
Total garagearea:	40	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Telenor
Städning	Crendo Fastighetsförvaltning
Avfallshantering	Halmstads Energi och Miljö AB
Elavtal avseende volym	Halmstads Energi och Miljö AB
Fjärrvärme	Halmstads Energi och Miljö AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 966 kr (171 682) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14, (samt extra föreningsstämma 2024-08-19). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Sedan föregående årsstämma har det skett en del förändringar i föreningen. Till att börja med så genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under våren och det behövs inga vidare åtgärder. Föreningen har även sålt en lägenhet på Odalvägen 17 och har fått välkomna de nya medlemmarna in i föreningen.

Yttre skötsel har vidtagits runtom hus 17 & 19. Under 2023 påbörjades ett arbete med en uteplats och som slutfördes år 2024. Till uteplatsen har en gemensam bänk lagts till som också restaurerats. Det har planterats syrenbuskar längs staketet, för att öka insynsskyddet. Pallkragar för gemensamt bruk har snickrats ihop och fyllts med bärbuskar och kryddor. På framsidan av husen har staketet tvättats och målats. Parkeringsytorna har förtydligats med vit markeringsfärg. Plattorna längs entréerna och gröna soptunnorna har förbättrats. Garageuppfarten vid hus 19 har förbättrats med asfalt och asfaltsfärg. Runtom två träd längs parkeringarna, har nytt makadam lagts för att minimera ogräs. Mellan Odalvägen 19 och Odalvägen 21 har ett grönt stängselnät satts upp för att markera tomtgränsen.

Tidigare har Samhall tagit hand om städningen i trapphusen och tvättstugorna. Nu har vi tecknat ett nytt avtal med CRENDO som är en tjänst genom PHM och de kommer framöver att fortsätta städningen i trapphusen samt klippa gräset och sköta skottningen över vintern. Skötsel av tvättstugorna och tömning av svarta sopsäckar blir ett gemensamt arbete att se över i husen. Senare på år 2024 har vi även underhållit båda taken genom att installera nya taknockar.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 11 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 12.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår Värme, tv och vatten.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	767	780	802	291
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 292	- 168	0	51
Soliditet, %	45	40	34	34
Sparande / kvm	-184	-36		
Årsavgift/kvm	698	536		
Energikostnad kr/kvm	156	142		
Räntekostnad kr/kvm	458	508		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 898	8 976		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 236	16 353		
Skuldkvot	10	14		
Räntekänslighet	19	25		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	51	35		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften från 2025-01-01 med 5%. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 081 500	181 250	79 600	- 28 723	- 167 630
Omföring av föregående års resultat				-167 630	167 630
Avsättning till underhållsfond			39 800	-39 800	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 095 500	140 750			
Årets resultat					-291 696
Vid årets slut	9 177 000	322 000	119 400	- 236 153	- 291 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 236 153
Årets resultat	- 291 696
Totalt	- 527 849

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	39 800
Balanseras i ny räkning	- 567 649
Totalt	- 527 849

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

767 177

779 569

Övriga rörelseintäkter

3 057

92 218

Summa Rörelseintäkter

770 234

871 787

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-541 138

-477 297

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-137 520

-137 520

Summa Rörelsekostnader

-678 658

-614 817

RÖRELSERESULTAT

91 576

256 970

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

75

39

Räntekostnader och liknande resultatposter

-383 347

-424 639

Summa Finansiella poster

-383 272

-424 600

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-291 696

-167 630

RESULTAT FÖRE SKATT

-291 696

-167 630

ÅRETS RESULTAT

-291 696

-167 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 369 295	19 506 815
Summa materiella anläggningstillgångar		19 369 295	19 506 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 369 295	19 506 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146 264	205 698
Övriga fordringar		30	6 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 639	22 866
Summa kortfristiga fordringar		182 933	235 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		661 350	718 638
Summa kassa och bank		661 350	718 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 283	953 836
SUMMA TILLGÅNGAR		20 213 578	20 460 651

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 177 000	8 081 500
Underhållsfond		322 000	181 250
Uppskrivningsfond		119 400	79 600
Summa bundet eget kapital		9 618 400	8 342 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-236 153	-28 723
Årets resultat		-291 696	-167 630
Summa fritt eget kapital		-527 849	-196 353
SUMMA EGET KAPITAL		9 090 551	8 145 997
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 683 691	6 909 367
Summa långfristiga skulder		10 683 691	6 909 367
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 683 691	6 909 367
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		8 154	8 154
Leverantörsskulder		65 046	101 962
Skatteskulder		42 927	41 484
Övriga skulder till kreditinstitut	6	65 720	5 001 264
Övriga skulder		5 527	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 962	252 423
Summa kortfristiga skulder		439 336	5 405 287
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		439 336	5 405 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 213 578	20 460 651

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		91 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		137 520
Summa		229 096
Erhållen ränta		75
Erlagd ränta		-383 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-154 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		52 264
Minskning av rörelseskulder		-30 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 318
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av hyresrätt		1 236 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 236 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-1 161 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 161 220
Årets kassaflöde		-57 288
Likvida medel vid årets början		718 638
Likvida medel vid årets slut		661 350

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	100
-----------	-----

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Hysintäkter	351 896	455 282
Årsavgifter	392 072	301 308
P-platser	13 152	12 996
Garage	10 056	9 973
Öresavrundning	2	11
Totalt årsavgifter och hyror	767 177	779 569

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	22 985	21 562
Värme	77 734	80 589
Vatten och avlopp	30 029	16 622
Renhållning	59 446	58 358
Reparation och underhåll fastighet	57 966	171 682
Kabel-TV	4 740	4 419
Fastighetsskatt	21 730	21 197
Försäkring	19 308	20 817
Utemiljö	79 467	9 605
Programvaror	4 932	4 488
Befarade kundförluster	83 256	0
Styrelsearvode	12 654	11 000
Ekonomisk förvaltning	35 970	33 558
Revisionskostnader	8 750	8 750
Bankavgifter	3 616	3 639
Övriga kostnader	18 554	11 010
Totalt övriga externa kostnader	541 138	477 297

Not 4. Anställda

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon egen personal men ett arvode om 9000 kr exklusive sociala har utbetalats under 2024.

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	13 752 489	13 752 489
Mark	6 075 206	6 075 206
Utgående anskaffningsvärden	19 827 695	19 827 695
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 320 880	- 183 360
Årets avskrivning på byggnader	- 137 520	- 137 520
Utgående avskrivningar	-458 400	-320 880
Utgående redovisat värde	19 369 295	19 506 815
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 294 089	13 431 609
Mark	6 075 206	6 075 206

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank Lån 692-6	2026-10-23	2,75 %	2 467 778	2 493 282
Swedbank Lån 694-2	2027-06-23	3,61 %	2 467 765	2 493 273
Swedbank Lån 697-5	2026-06-17	1,22 %	2 502 867	2 517 575
Reverslån			3 311 000	4 406 500
Summa skulder till kreditinstitut			10 749 410	11 910 630
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-65 720	-5 001 264
			10 683 690	6 909 366

I samband med försäljningen av en hyresrätt har föreningen amorterat 1 095 500kr på reverslånet

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa:	8 800 000	8 800 000

Underskrifter

Halmstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sara Klein
Ordförande

Pontus Bengtsson
Ledamot

Martin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



Brf Odalvägen i Halmstad ÅR 2024.pdf

(96053 byte)
SHA-512: 4368abd4d145962d05c3d7a10db796434e18e
86eef9c5696e535380b7ce587ab02ae3897ca825d06b71
021fae90d689e7cef35fc0f9da0cb90fece4676a8223c

Underskrifter

2025-03-24 20:01:41 (CET)



Anders Martin Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-24 17:08:45 (CET)



Pontus Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-24 16:42:06 (CET)



Sara Eva Ida Klein

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 15:40:10 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Odalvägen ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
18bca0000f73ceb83187d65d7bf5d9f721d678ed62b2616300da3502e091b1c78fce102c6a4f231806b2e9fa80f61644dd56455d89cf126b269c1745146f1b1d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.