

Årsredovisning
för
Brf Odelbergsvägen 21
769613-6634

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

ML
OL OT
ML

Styrelsen för Brf Odelbergsvägen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 fyra bostadsrätter med ingång från gatan och gården.

Byggnaden har en trappuppgång med hiss till tre 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 samt förråd.

För uppvärmning är fastigheten utrustad med bergvärme 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 ursprungliga 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 välja mellan ett utbud av operatörer för internet och digital TV. Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV nätet via Tele2. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan digitala kanaler erhållas liksom bredbandsanslutning.

Handwritten signature and initials: "ML", "SL", and "Uu".

Föreningen har elavtal för fastighetsel med Fortum, a 117,9 öre/kWh exkl moms, som löper till 1 januari 2025 samt ett rörligt avtal med GodEl (nya lägenheterna) utan bindningstid. Bra miljöval 0,05% sol, 39,5 % vind och 60,4% vattenkraft.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden 1 januari - 31 december 2024 haft följande sammansättning:

Marianne Loor Ordförande (fr. o.m. juni 2023)

Mattias Arehn Kassör (fr.o.m juni 2022)

Oliver Tidblad Ledamot (fr.o.m juni 2023)

Josefin Lydén Ledamot (fr.o.m juni 2024)

Martin Suppleant (fr.om. juni 2024)

Sandra Lindgren Arehn Suppleant (fr.om. juni 2024)

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 haft 11 ordinarie sammanträden och hållit en föreningsstämma den 11:e juni. Föreningen har inte haft några extra stämmor under 2024.

- 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

Kontrollbesiktning skedde 1 februari 2024. Slutbesiktningen i början av april 2024 fick avbrytas då besiktningsmannen höll med om de klagomål som föreningen framfört om bristande material och arbete av insynsskydd på balkongerna. Efter förhandling fick föreningen nytt bud från entreprenören BBM där en ny leverantör anlätades och riktiga glas med ordentliga fästen gav både det utseende och funktion som godtogs som likvärdigt det tidigare befintliga enligt avtalstexten. Föreningen fick betala en mindre del av arbetet och en slutbesiktning genomfördes på senhösten 2024.

MK
JC
OT
Uu

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under 2024 för de åtta lägenheterna som har äldre frånluftsventilation. Åtgärder föreslogs och injustering av ventiler i kök och badrum gjordes där det behövdes.

Hissen

Hissen har fortsatt att krångla under 2024 trots byte av hissdator. Dörrarna är av en äldre modell och är känsliga för hur de trycks ut mot kanterna vilket har resulterat i flera fall av jourservice när hissen stått still. Information till medlemmar om försiktighet samt teknisk rådgivning har avhjälpt problemen och styrelsen har lagt in nya dörrar i underhållsplanen.

Radiatorer

Kompletterande åtgärder med radiatorerna i de nya lägenheterna åtgärdades av entreprenören Gleipner och slutdokumentation för samtliga lägenheter kunde överlämnas.

Efterkontroll av vattenskada

Sustera (tidigare Aquamedia) som anlätades för vattenskadan som orsakats av ett tidigare byggfel kontrollerades för att säkerställa att inga nya problem uppstått innan garantitiden löpt ut. Undersökningen visade att renoveringen är intakt.

Energiförbrukning

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

Förbrukningen för de åtta lägenheterna i den ursprungliga föreningen uppgick till ca 76 000 kWh och i de nya lägenheterna ca 900 kWh under 2024. Det är något högre än tidigare år för de äldre lägenheterna (2023: ca 68 000 kWh) men något lägre för de nya (2023: 2023 kWh)
**Förbrukning 2022 - 56 194 kWh Förbrukning 2021 - 83 680 kWh*

Trädgårdsarbete

Pallkragar för barnens odlingsexperiment, vård av planterade buskar och bärbuskar samt blomsterkrukor och tomatodlingar är ett viktigt bidrag till trivseln i föreningens trädgård. De som är manade är välkomna att bidra utöver det arbete som görs vid vår och höststädning.

Ekonomi

Föreningen tog en stor kostnad för renovering av samtliga balkonger i fastigheten men åtgärden innebar samtidigt att en stor utgift nu är avklarad. Styrelsen har noga avvägt när nya lån har tagits och har varit framgångsrika i förhandling av räntor med Handelsbanken som anser att föreningens ekonomi är solid. Ett lån om 250 000 kr togs i december till 3,5 procents ränta. Även andra lån kunde förhandlas om till denna, lägre nivå.

Styrelsen har tagit råd av den ekonomiska förvaltaren ViRedo kring budgetarbete och uppföljning av avgiftsjusteringen. Bedömningen för 2024 är att föreningens likviditet är god och att medlemmarnas avgifter täcker föreningens kostnader och underhållsbehov.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Utsikter 2025

Efter kontakter med Stockholms stads energirådgivare kommer styrelsen att utvärdera när det är bäst att genomföra ett byte av värmepumpsystemet som börjar nå sin uppskattade tekniska livslängd. En arbetsgrupp undersöker också andra uppvärmningsalternativ.

Vid två tillfällen per år träffas styrelsen under längre möten för att kunna tänka långsiktigt och diskutera olika scenarion utifrån ränteändringar, medlemsavgifter och planerat underhåll. Olika avtal ses över samt prioriterade frågor kring t ex vatten, ventilation, krisberedskap och klimatiförändringar.

- Arvoden

Under årsmötet 2017 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

Avgiften höjdes i augusti 2024 med 2 procent och planen är att ligga på denna nivå kommande år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-01-01 16 st

Antal medlemmar 2024-12-31 16 st

Antal överlåtelse som skett under året 1 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	661	633	472	500
Resultat efter finansiella poster	-1 001	-1 712	-558	-174
Soliditet (%)	70	72	67	68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	855	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 292	8 951	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 330	8 988	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-358	-158	0	0
Räntekänslighet (%)	10	11	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	363	327	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	92	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort stora förändrings- och underhållsarbeten de senaste åren men har inga stora åtaganden de närmaste åren. Det borde ge utrymme för en stabilisering av resultatet och en löpande justering av avgiftsnivå.

MH
JL OT
Ulu

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 238 266	460 000	-2 600 664	-1 712 356	17 385 246
Disposition av fg års resultat:			-1 712 356	1 712 356	0
Fond för yttre underhåll		50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond		-460 000	460 000		0
Årets resultat				-1 000 553	-1 000 553
Belopp vid årets utgång	21 238 266	50 000	-3 903 020	-1 000 553	16 384 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 903 020
årets förlust	-1 000 553
	-4 903 573

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-4 953 573
	-4 903 573

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

MH
JL
Wen

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	660 688	633 106
Övriga rörelseintäkter		0	43 625
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		660 688	676 731
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 249 903	-2 044 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 283	-135 283
Summa rörelsekostnader		-1 385 186	-2 179 762
Rörelseresultat		-724 498	-1 503 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 306	-209 830
Summa finansiella poster		-276 055	-209 326
Resultat efter finansiella poster		-1 000 553	-1 712 356
Resultat före skatt		-1 000 553	-1 712 356
Årets resultat		-1 000 553	-1 712 356

05
mh
32
Ulu

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 062 557	23 197 840
Summa materiella anläggningstillgångar		23 062 557	23 197 840
Summa anläggningstillgångar		23 062 557	23 197 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 685	5 971
Övriga fordringar		60 135	104 715
Summa kortfristiga fordringar		73 820	110 686
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		304 096	923 100
Summa kassa och bank		304 096	923 100
Summa omsättningstillgångar		377 916	1 033 786
SUMMA TILLGÅNGAR		23 440 473	24 231 626

OK
ML
JL
Vln

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 238 266	21 238 266
Reservfond		50 000	460 000
Summa bundet eget kapital		21 288 266	21 698 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 903 020	-2 600 664
Årets resultat		-1 000 553	-1 712 356
Summa fritt eget kapital		-4 903 573	-4 313 020
Summa eget kapital		16 384 693	17 385 246
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 820 000	2 570 000
Förskott från kunder		8 722	0
Leverantörsskulder		34 232	50 994
Skatteskulder		78 748	111 460
Övriga skulder		4 597	4 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 481	109 389
Summa kortfristiga skulder		7 055 780	2 846 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 440 473	24 231 626

OK
AZ
JL
Ull

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 000 553	-1 712 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	135 283	135 283
Betald skatt	11 984	-13 066

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-853 286 -1 590 139

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-7 714	88 115
Förändring av kortfristiga fordringar	-116	0
Förändring av leverantörsskulder	-16 762	38 990
Förändring av kortfristiga skulder	8 874	-87 994

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-869 004 -1 551 029

Investeringsverksamheten

Försäljning av lägenheter	0	3 225 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 225 266

Finansieringsverksamheten

Amortering	0	-1 704 000
Upptagna lån	250 000	750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	-954 000

Årets kassaflöde

-619 004 720 237

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	923 100	202 863
Likvida medel vid årets slut	304 096	923 100

05
AK
JL
U

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 huvudentäkter, 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.

OK
RH
JC
Vh

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	652 029	624 978
Hysesintäkter del av soprum	8 658	8 129
	660 687	633 107

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El till belysning	-224 144	-205 079
Vatten och avlopp	-42 605	-34 681
Städning och renhållning	-48 018	-41 409
Reparation och underhåll av fastighet	-132 165	-61 907
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-19 560	-59 188
Tomträttsavgäld/arrende	-89 500	-84 275
Fastighetsförsäkringspremier	-21 015	-19 438
Redovisningstjänster	-19 000	-26 656
Övriga kostnader	-51 182	-13 113
Underhållsplan åtgärd	-602 713	-1 461 233
IT-tjänster	0	-37 500
	-1 249 902	-2 044 479

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 099 059	25 099 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 099 059	25 099 059
Ingående avskrivningar	-1 901 219	-1 765 936
Årets avskrivningar	-135 283	-135 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 036 502	-1 901 219
Utgående redovisat värde	23 062 557	23 197 840
Taxeringsvärden byggnader	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	33 000 000	33 000 000

05
MZ
JL
VH

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 1, villkorändras 2025-07-30 ränta 3,830%	-4 000 000	-4 000 000
Lån 2, villkorändras 2025-01-30 ränta 4,050%	-1 820 000	-1 820 000
Lån 3, villkorändras 2025-03-27 ränta 3,600%	-750 000	-750 000
Lån 4, villkorändras 2025-02-14 ränta 3,600%	-250 000	0
	-6 820 000	-6 570 000
Kortfristiga skulder	-6 820 000	-2 570 000

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

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Underskrifter

Enskede 2025-04-27

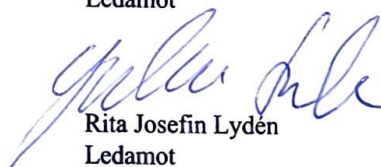


Marianne Loo
Ordförande



Oliver Tidblad
Ledamot

Mattias Arehn
Ledamot



Rita Josefin Lyden
Ledamot


Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Oskarsson
Internrevisor



Brf Odelbergsvägen 21

OrgNr 769613-6634

Revisionsberättelse:

Undertecknad revisor i BRF Odelbergsvägen 21 får för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 som revisionen omfattar.

Piteå 2025-03-24



Susanne Oskarsson

