

Årsredovisning

BRF Oden

782000-0672

Styrelsen för BRF Oden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande, Jan Bylund, 2024-2026

Ledamot, Birgitta Andersson, 2024-2026

Ledamot, Eva Ohlsson, 2023-2025

Suppleant, Rikard Eklund, 2024-2025

Suppleant, Jenny Fredriksson, 2024-2025

Revisorer

Ordinarie, Bertil Lexell, 2024-2025

Ordinarie, Kjell Larsson, 2024-2025

Suppleant, Rolf Enroth, 2024-2025

Valberedning

Rolf Enroth, 2024-2025

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 49 684 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 14 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 14 003 tkr (11 790 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av

1 724 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skyddsrummen har kontrollerats och material har uppdaterats.
Projekt Bergvärme har påbörjats under året.
Framtagen plan finns.

Medlemsinformation

Under året har styrelsen godkänt 5 överlåtelser och ingen andrahandsuthyrning.
Föreningen äger sex lokaler varav fyra är uthyrda.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-30.
Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1949.

Årsavgiften höjdes med 5 % från 2024-07-01 på lägenheter och lokaler
och 20 kr/månad för motorvärmare och parkeringar.
Lägenheter och lokaler höjdes med 5 % från 2025-01-01.

Genomsnittligt kvadratmeterpris uppgår för bostäder till 726 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	1 821 102	1 654 605	1 570 908	1 571 574
Resultat efter finansiella poster	64 555	-116 333	144 942	-37 770
Soliditet %	31	29	30	28
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	726	659		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	95		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 400	1 440		
Sparande (kr) per kvadratmeter	73	0		
Räntekänslighet %	2	2		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	298	296		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 700	1 679 896		-116 333	1 655 263
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-116 333	116 333	0
Förändring av yttre fond		317 000	-317 000		0
Årets resultat				64 555	64 555
Belopp vid årets utgång	91 700	1 996 896	-433 333	64 555	1 719 818

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-433 333
Årets resultat	64 555
Yttre fonden	1 996 896
<i>Summa</i>	<i>1 628 118</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	1 996 896
Avsättning yttre fond	317 000
Balanseras i ny räkning	-685 778
<i>Summa</i>	<i>1 628 118</i>

Till yttre fond ska enligt av styrelsen upprättad underhållsplan avsättas 317 000 kr per år.
Styrelsen förslår att 317 000 kr avsättes till yttre fond samt att årets vinst 64 555 kr balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 821 102	1 654 605
Övriga rörelseintäkter		916	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 822 018	1 654 605
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 504 597	-1 520 556
Personalkostnader	4	-66 454	-63 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 146	-117 146
Summa rörelsekostnader		-1 688 197	-1 700 714
Rörelseresultat		133 821	-46 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 093	30 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 359	-100 512
Summa finansiella poster		-69 266	-70 224
Resultat efter finansiella poster		64 555	-116 333
Resultat före skatt		64 555	-116 333
Årets resultat		64 555	-116 333

BALANSRÄKNING

1

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 630 804	4 712 613
Inventarier, verktyg och installationer	6	51 771	87 108
Summa materiella anläggningstillgångar		4 682 575	4 799 721

Summa anläggningstillgångar		4 682 575	4 799 721
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 134	12 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 058	101 667
Summa kortfristiga fordringar		98 192	114 259

Kassa och bank

Kassa och bank		855 768	755 351
Summa kassa och bank		855 768	755 351

Summa omsättningstillgångar		953 960	869 610
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 636 535	5 669 331
------------------	--	-----------	-----------

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 700	91 700
Fond för yttre underhåll	1 996 896	1 679 896
Summa bundet eget kapital	2 088 596	1 771 596

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-433 333	—
Årets resultat	64 555	-116 333
Summa fritt eget kapital	-368 778	-116 333

Summa eget kapital	1 719 818	1 655 263
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	3 391 981	3 491 328
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder		3 391 981	3 491 328
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	99 347	99 347
Leverantörsskulder		90 875	42 454
Skatteskulder		4 506	-1
Övriga skulder		100 066	99 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 942	280 963

Summa kortfristiga skulder		524 736	522 740
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 636 535	5 669 331
---------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	133 821	-46 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	117 146	117 146
Erhållen ränta	20 093	30 288
Erlagd ränta	-89 359	-100 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 701	813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	16 067	12 396
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 996	73 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 764	86 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-65 901
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-65 901
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-99 347	-99 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 347	-99 347
Årets kassaflöde	100 417	-78 513
Likvida medel vid årets början	755 351	833 864
Likvida medel vid årets slut	855 768	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. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

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	2024/2025	2023/2024
	Årsavgifter	1 724 010	1 564 079
	Lokaler	25 317	22 964
	Parkering	71 820	67 550
	Öres- och kronutjämning	-45	13
	Summa	1 821 102	1 654 606

Not 3	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	92 508	66 571
	Värmeavgifter	571 506	576 251
	Fastighetsskötsel	103 598	171 920
	Vattenavgifter	78 580	95 894
	Renhållning	56 716	55 449
	Reparation och underhåll	159 910	148 136
	Övriga fastighetskostnader	10 741	10 798
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	45 907	36 840
	Försäkringar	61 732	56 040
	TV/Bredband/Internet	187 188	182 770
	Snöröjning och sandning	3 125	24 734
	Revisorsarvode	5 800	3 125
	Förvaltningskostnader	53 332	53 227
	Div övriga kostnader	9 075	8 692
	Sotningsavgifter	–	22 109
	Städning entr	56 878	–
	Avsättning inre fond	8 000	8 000
	Summa	1 504 596	1 520 556

Not 4	Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
	Arvode till styrelse och vicevärd	49 684	48 284
	Sociala avgifter	13 930	14 195
	Fora	2 840	533
	Summa	66 454	63 012

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 270 561	7 270 561
	Utgående anskaffningsvärden	7 270 561	7 270 561
	Ingående avskrivningar	-2 557 948	-2 476 139
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-81 809	-81 809
	Utgående avskrivningar	-2 639 757	-2 557 948
	Redovisat värde	4 630 804	4 712 613

	2025	2024
Taxeringsvärde byggnad	10 664 000	9 210 000
Taxeringsvärde mark	3 339 000	2 580 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	293 830	227 929
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	65 901
	Utgående anskaffningsvärden	293 830	293 830
	Ingående avskrivningar	-206 722	-171 385
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-35 337	-35 337
	Utgående avskrivningar	-242 059	-206 722
	Redovisat värde	51 771	87 108

Not 7	Långfristiga skulder				
		Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank 2651475044	3,669%	250915	20 960	183 340
	Swedbank 2652088762	4,060%	270825	15 000	210 000
	Swedbank 2652143468	1,320%	260925	4 763	2 144 572
	Swedbank 2653677548	3,873%	250715	40 000	390 000
	Swedbank 2852788765	4,340%	280621	18 624	563 416
	Summa			99 347	3 491 328
	Varav kortfristig del				99 347
	Varav långfristig del				3 391 981

Not 8	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	4 762 000	4 762 000
	Summa ställda säkerheter	4 762 000	4 762 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025- 10-01


Jan Bylund


Birgitta Andersson


Eva Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-09-19


Kjell Larsson
Revisor


Bertil Lexell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oden

Org nr 782000-0672

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oden för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. 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 i enlighet med 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 har 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.

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

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 19 september 2025



Kjell Larsson
Revisor



Bertil Lexell
Revisor