

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6

769633-8073

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-02-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Söderköping 2026-02-23

John Johansson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6, 769633-8073, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Odal mannen 6 registrerades 2017-01-26. Den ekonomiska planen registrerades den 28 februari 2017 av Bolagsverket. Den 2017-05-01 förvärvade bostadsrättsföreningen aktierna i Odal mannen 6 från RCIF Holding AB. Bostadsrättsföreningen tillträdde aktierna samma dag. Den 2017-05-01 överlät RCIF Holding fastigheten Odal mannen 6 till Bostadsrättsföreningen. Upplåtelse av bostadsrätter till föreningens medlemmar skedde vid extrastämma den 19 juni 2017, Föreningen äger samtliga aktier i Odal mannen 6.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östergötland med en sk fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelse, samt försäkring mot ohyra och husbock. Tilläggförsäkring ingår för varje lägenhet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes innan överlåtande av ny styrelse och innan förvärvet och ingen från den nya styrelsen var delaktig och har inte heller fått tagit del av besiktningsprotokollet.

Lägenheter och lokaler i föreningen består av 15 lägenheter, samt en förrådsbyggnad där varje lägenhet har ett förråd. 3 av lägenheterna har i dagsläge hyresgäster där respektive ägare har skrivit överenskommelse med hyresgästerna.

Enligt taxeringbeskedet är bostadsytan 995 kvm, fastighetsareal 2 391 kvm. På fastigheten finns förrådsutrymmen, gräsytor och uteplats samt parkeringsplatser. Taxeringsvärde är 24 640 000 kr.

Val till styrelse i föreningen 2024 innebar nyval samt omval av följande personer:

- Ordförande - John Johansson (nyval 1 år)
- Kassör - Pernilla Karlsson (omval 2 år)
- Sekreterare - Daniel Mattsson (nyval 2 år)
- Suppleant - Marielle Bengtsson (omval 1 år)

Styrelsen har under tiden 2025-02-25-2026-02-23 haft 7 protokollförda möten.

Vid årsstämman i maj var alla lägenheter representerade personligen eller genom fullmakt/ombud

Mindre justeringar vid sopsortering har skett.

Hissarna har blivit besiktade och godkända.

Vi har under året genomfört 1 städdag. Vi har i sedvanlig ordning rensat ogräs på parkeringar och grusgångar. De flesta lägenheter hade representanter med som städade och gjorde fint inom utemiljön. Vi avslutade med att avnjuta krov och bröd.

Vi har under året haft kontakt med myndigheter, kommun, organisationer etc för att vara aktiva i det som enligt krav, lag och förordningar måste göras i en BRF, se på eventuella förbättringspotentialer samt för att boendet i Odal mannen 6 ska upplevas så bra som möjligt för medlemmar och boende i föreningen.

Vi har tittat över möjligheten att bygga ett "skärmtak" vid vår sopstation. Vi har fått in offert för utförandet av tak och 2 väggar till detta. Kostnadsförslag har uppgått till 125 000 kr. Därtill kommer kostnad för bygglov. Detta är föremål för årsstämman att fatta beslut i.

Under det gångna året har ej några nya medlemmar tillkommit, däremot har en ny hyresgäst flyttat in i uppgång 4.

Styrelsen har beslutat att fortsätta följa den ekonomiska plan som gjordes under 2024 med mindre

justeringar. Ekonomin är stabil med lån bundna till 2026-04-30. Vi jobbar för en stabil ekonomi med en blygsam ökning av det egna kapitalet och ser därför inga större förändringar som nödvändiga. Vi har idag amorteringsfritt, detta bör vi ta med i beaktning inför kommande budget. Vi har under året fortsatt jobba på att bättra på ekonomin med mer engagerat ideellt arbete inom föreningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar, framtaget av föreningens ekonomiska förvaltare, Djenfer Consulting AB

Fastigheten

Fördelning enligt ovan.

Fastighetsbeteckning: Odal mannen 6

Adress: Källbylundsvägen 2,4

Byggår: 2017

Taxeringsvärde 24 640 000 kr vara byggnadsvärde 21 000 000 kr

Total boyta: 995 kvm

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök: 2 st

1,5 rum och kök: 1 st

2 rum och kök: 5 st

3 rum och kök: 2 st

4 rum och kök: 5 st

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 102 694	1 075 323	915 449	763 344
Resultat efter finansiella poster	-28 791	-89 926	-170 506	-103 058
Soliditet, %	65	65	65	65
Balansomslutning	32 404 018	32 376 262	32 492 368	32 769 418
Årsavgift per kvm	1 108	1 081	875	767
Lån per kvm	11 802	11 802	11 337	11 427
Elkostad per kvm	15	16	12	12
Värmekostnad per kvm	75	70	64	56
Vattenkostnad per kvm	104	84	65	74

Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets vinst
Vid årets början			-856 608	-89 926
Omföring av föreg års resultat			-89 925	89 925
Årets resultat				-28 791
Vid årets slut			-946 533	-28 792

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-996 534
Årets resultat	-28 791
Totalt	-1 025 325
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-1 025 325
Summa	-975 325

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 102 694	1 075 323
Övriga rörelseintäkter		3 643	133 664
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 106 337	1 208 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-297 531	-391 704
Inre underhåll		-31 702	-32 923
Övriga externa kostnader		-58 365	-63 461
Personalkostnader		-80 034	-100 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-215 906	-215 906
Summa rörelsekostnader		-683 538	-804 735
Rörelseresultat		422 799	404 252
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 590	-494 178
Summa finansiella poster		-451 590	-494 178
Resultat efter finansiella poster		-28 791	-89 926
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-28 791	-89 926
Skatter			
Årets resultat		-28 791	-89 926

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	31 641 665	31 857 571
Summa materiella anläggningstillgångar		31 641 665	31 857 571
Summa anläggningstillgångar		31 641 665	31 857 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 605	11 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 796	71 429
Summa kortfristiga fordringar		81 401	82 560
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		680 952	436 131
Summa kassa och bank		680 952	436 131
Summa omsättningstillgångar		762 353	518 691
SUMMA TILLGÅNGAR		32 404 018	32 376 262

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 561 000	21 561 000
Uppskrivningsfond		350 000	300 000
Summa bundet eget kapital		21 911 000	21 861 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-996 534	-856 608
Årets resultat		-28 791	-89 926
Summa fritt eget kapital		-1 025 325	-946 534
Summa eget kapital		20 885 675	20 914 466
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	11 271 000	11 271 000
Summa långfristiga skulder		11 271 000	11 271 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 562	-
Övriga skulder		59 222	9 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	186 559	181 780
Summa kortfristiga skulder		247 343	190 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 404 018	32 376 262

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-28 791	-89 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	366 598	392 983
	<u>337 807</u>	<u>303 057</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 807	303 057
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 159	-50 754
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	56 547	-80 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 513	171 508
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	395 513	171 508
Likvida medel vid årets början	436 131	387 085
Likvida medel vid årets slut	831 644	558 593

Noter till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	680 952	436 131
	680 952	436 131

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 055 983	1 032 588
Öresutjämning		-
Summa	1 055 983	1 032 588

Not 3 Rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	30 313	27 843
Serviceavtal		-
Hiss	18 892	24 948
Rep & Underhåll	18 286	147 782
El	15 360	16 153
Värme	75 100	67 327
Vatten	103 794	80 270
Sophantering	17 503	21 242
Snöröjning		-
Övriga driftskostnader	19 347	12 310
Försäkringspremie	34 060	33 393
Summa	332 655	431 268

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 512 856	33 512 856
	33 512 856	33 512 856
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 655 285	-1 439 379
-Årets avskrivning enligt plan	-215 906	-215 906
	-1 871 191	-1 655 285
Redovisat värde vid årets slut	31 641 665	31 857 571
Bokfört värde byggnader	24 037 600	24 253 506
Bokfört värde mark	7 604 065	7 604 065
	31 641 665	31 857 571

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek 2952501084 Löptid 2024-01-27 Ränta 5,100%		-
HB Stadshypotek 703442 Löptid 2025-01-31	11 271 000	11 271 000
	11 271 000	11 271 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till		-
Nästa års låneomsättning (exkl amortering)	11 271 000	11 271 000
	11 271 000	11 271 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	75 346	75 346
Förutbetalda avgifter/tillgodo	93 393	89 934
Upplupna kostnader	17 820	16 500
	186 559	181 780

Underskrifter

Söderköping 2026-01-09

Johan Johansson
Styrelseordförande

Pernilla Karlsson

Daniel Matsson

Min revisorsberättelse har avgetts 2026-01-21

Louise Djenfer

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma