

Årsredovisning 2022

Brf Odelbergsvägen 22

769627-2322



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ODELBERGSVÄGEN 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-11-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 877 kvm och 2 förråd om totalt 7 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Johan Holm	Ordförande
Karl Ludvig Efraim Ingemarsson	Kassör
Lina Andersson	Sekreterare
Henrik Ohlsson Westin	Suppleant
Per Danielsson	Suppleant

Valberedning

Henrik Ohlsson Westin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse, Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022	Tak-säkerhetsutrustning
2021	Stamspolning
2018	Balkongrenovering
2018	Nya källardörrar
2015	Fönsterrenovering
2015	Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

Inför 2023 har det beslutats att på grund av ökade kostnader ska avgifterna höjas med 8% från och med 1 januari.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	825 288	762 262	754 169	755 574
Resultat efter fin. poster	-366 751	-381 745	-283 267	-287 098
Soliditet, %	71	73	72	72
Yttre fond	285 546	216 009	146 472	76 935
Taxeringsvärde	29 646 000	23 179 000	23 179 000	23 179 000
Bostadsyta, kvm	877	877	877	877
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	776	706	706	706
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 710	9 806	9 884	9 952
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	19	16	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	194	174	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	27	25
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,37	1,48	1,56
Belåningsgrad, %	29,08	29,03	28,92	28,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	21 908 237	-	-	21 908 237
Upplåtelseavgifter	1 639 370	-	-	1 639 370
Fond, yttre underhåll	216 009	-	69 537	285 546
Balanserat resultat	-3 928 035	-381 745	-69 537	-4 379 317
Årets resultat	-381 745	381 745	-366 751	-366 751
Eget kapital	19 453 836	0	-366 751	19 087 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 379 317
Årets resultat	-366 751
Totalt	<u>-4 746 068</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88 938
Att från yttre fond i anspråk ta	-95 000
Balanseras i ny räkning	-4 740 006
	<u><u>-4 746 068</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		825 288	762 262
Rörelseintäkter		0	-3
Summa rörelseintäkter		825 288	762 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-631 933	-580 712
Övriga externa kostnader	7	-92 302	-83 664
Personalkostnader	8	-46 000	-45 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 024	-327 371
Summa rörelsekostnader		-1 092 259	-1 037 741
RÖRELSERESULTAT		-266 971	-275 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-99 806	-106 263
Summa finansiella poster		-99 780	-106 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 751	-381 745
ÅRETS RESULTAT		-366 751	-381 745

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	26 307 896	26 618 984
Maskiner och inventarier	11	20 175	31 111
Summa materiella anläggningstillgångar		26 328 071	26 650 095
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 26 328 071	 26 650 095
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 010	3 520
Övriga fordringar	12	25 749	23 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	76 840	54 240
Summa kortfristiga fordringar		109 599	81 532
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		511 429	615 578
Summa kassa och bank		511 429	615 578
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 621 028	 697 110
 SUMMA TILLGÅNGAR		 26 949 099	 27 347 205

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 547 607	23 547 607
Fond för yttre underhåll		285 546	216 009
Summa bundet eget kapital		23 833 153	23 763 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 379 317	-3 928 035
Årets resultat		-366 751	-381 745
Summa fritt eget kapital		-4 746 068	-4 309 780
SUMMA EGET KAPITAL		19 087 085	19 453 836
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 229 667
Summa långfristiga skulder		0	3 229 667
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 651 622	4 497 629
Leverantörsskulder		45 067	55 341
Skatteskulder		67	0
Övriga kortfristiga skulder		60	297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 198	110 436
Summa kortfristiga skulder		7 862 014	4 663 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 949 099	27 347 205

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	615 578	736 683
Resultat efter finansiella poster	-366 751	-381 745
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	322 024	327 371
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-44 727	-54 374
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 067	-11 325
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 319	29 830
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-28 475	-35 869
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-23 811
Kassaflöde från investeringar	0	-23 811
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-75 674	-61 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 674	-61 424
Årets kassaflöde	-104 149	-121 104
Likvida medel vid årets slut	511 429	615 578

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avg andrahandsuthyrning	0	2 381
Bredband internetanslutning	39 936	39 936
Hysesintäkter, bostäder	135 924	123 564
Hysesintäkter, lokaler	8 400	8 400
Årsavgifter, bostäder	611 700	556 080
Övriga intäkter	3 840	6 410
Övriga årsavgifter	25 488	25 488
Summa	825 288	762 259

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	5 796	6 933
Städning	33 150	43 514
Trädgårdsarbete	3 128	1 495
Summa	42 074	51 942

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Planerat underhåll	95 000	52 513
Reparationer	18 736	30 041
Summa	113 736	82 554

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	24 902	16 744
Sophämtning	39 188	35 031
Uppvärmning	169 642	171 801
Vatten	31 096	25 257
Summa	264 828	248 833

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	40 272	39 072
Fastighetsförsäkringar	28 465	26 057
Fastighetsskatt	26 764	25 134
Kabel-TV	3 244	2 371
Tomträttsavgälder	112 550	104 750
Summa	211 295	197 384

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 065	2 666
Ekonomisk förvaltning	40 248	40 122
Förbrukningsmaterial	5 368	6 434
Revisionsarvoden	21 875	21 250
Övriga förvaltningskostnader	22 746	13 192
Summa	92 302	83 664

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 000	10 994
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Summa	46 000	45 994

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 614	105 943
Övriga räntekostnader	192	320
Summa	99 806	106 263

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 993 140	28 993 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 993 140</u>	<u>28 993 140</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 374 156	-2 063 068
Årets avskrivning	-311 088	-311 088
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 685 244</u>	<u>-2 374 156</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>26 307 896</u></u>	<u><u>26 618 984</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 246 000	12 179 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	11 000 000
Summa	29 646 000	23 179 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	131 477	107 666
Inköp	0	23 811
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>131 477</u>	<u>131 477</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-100 366	-84 083
Avskrivningar	-10 936	-16 283
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-111 302</u>	<u>-100 366</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>20 175</u></u>	<u><u>31 111</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25 749	21 733
Övriga fordringar	0	2 039
Summa	25 749	23 772

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 356	3 356
Försäkringspremier	8 786	8 061
Förvaltning	10 630	10 062
Kabel-TV	20 078	791
Tomträtt	29 600	27 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	4 320
Summa	76 840	54 240

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,11 %	2 713 864	2 743 417
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,30 %	3 229 667	3 262 879
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,64 %	1 708 091	1 721 000
Summa			7 651 622	7 727 296
<i>Varav kortfristig del</i>			7 651 622	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	3 538	1 518
Förutbetalda avgifter/hyror	72 532	67 424
Löner	35 000	0
Sociala avgifter	11 000	0
Städning	2 550	2 550
Uppvärmning	26 076	25 973
Utgiftsräntor	630	1 159
Vatten	5 219	4 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 653	7 592
Summa	165 198	110 436

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 283 000	10 283 000
Summa	10 283 000	10 283 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ränteläget i världen har påverkat föreningens ekonomi så att vi tvingas göra ytterligare en höjning av avgifterna under 2023. Detta kunde konstateras redan i slutet av räkenskapsåret, dec 2022.

Digitalt signerat av: 2023-05-06 17:25:45 GMT +2
JOHAN HOLM
196509301690
BankID-legitimering
a89e8487-b1fd-4d72-84d1-d3d47656af8b 94.255.243.50

Jonan Holm
Ordförande

Digitalt signerat av: 2023-05-06 15:46:08 GMT +2
Karl Ludvig Efraim Ingemarsson
199204290010
BankID-legitimering
c6869b25-fabc-4750-98bf-2fc5a8dcecc7 217.213.93.250

Karl Ludvig Efraim Ingemarsson
Kassör

Digitalt signerat av: 2023-05-07 19:21:51 GMT +2
Lina Andersson
199307102641
BankID-legitimering
8298bed7-1373-4f6e-a18a-b83a8cb97f53 94.255.242.30

Lina Andersson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Digitalt signerat av: 2023-05-06 17:17:36 GMT +2
OLIVER DOVER
199008161474
BankID-legitimering
95c8bb2e-a521-48d7-94d7-67c6f6ab1f99 94.255.242.56

Oliver Dover
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

2023-04-17

Revisionsberättelse Odelbergsvägen 22 - 2022

Som vald internrevisor för Odelbergsvägen 22 har jag granskat räkenskaper samt protokoll från styrelsens genomförda sammanträden. Revisionen har också innehållit ett möte med Ordförande och Kassör för att diskutera beslut som tagits under året.

Vid granskning av Odelbergsvägen 22 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2022-01-01—2022-12-30 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed och resultat och balansräkning överensstämmer med granskad bokföring.

Den kontanta kassan, bankkonton, och övriga tillgångar har kontrollerats. Dessa stämmer överens med bokföring och redovisning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet enligt bokförda protokoll och redovisning finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Jag föreslår även att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

2023-05-08 Stockholm



Oliver Dover

Förtroendevald revisor