

Årsredovisning

för

Brf Odens Ros

716419-6169

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Odens Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen följer årligen upp att föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningen består av 20 stycken lägenheter och 6 stycken lokaler. Total yta är 3 578 kvm, varav 2 712 kvm utgör bostadsyta och 866 kvm lokalyta.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 123 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 38 200 000 kr och markvärde 84 800 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Motiv Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerats av Bolagsverket.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 363 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter Göran Stålberg
 Inger Ågren
 Johan Staël von Holstein
 Albin Wennerström

Suppleant Ylva Strand

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt 23 arbetsmöten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Marie Nordlander Extern revisor
Parameter Revision AB

Dejan Jovamovic Intern revisor

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har två lägenheter sålts i föreningen, en på Odengatan 26 och en på Roslagsgatan 10.

Båda entréerna, Odengatan och Roslagsgatan har fått nya mattor samt att hissen på Odengatan har renoverats samt smärre förbättringsarbeten i båda trapphusen. Utöver detta så har det varit traditionella uppföljnings- och underhållningsrenoveringar, b.l.a. har Brf låtit installera postboxar både på Roslagsgatan 10 och Odengatan 26 och postboxarna på Odengatan har designats om och kommer att slutföras under början av 2020.

Konstateras att vår centralt belägna fastighet har ett bra marknadsläge vad gäller hyreslokaler i vårt närområde. Samtliga hyreslokaler är uthyrda till goda marknadshyror.

Vårt närområde växer alltmer fram som ett intressant område, vilket knyts samman med Stockholms centrala delar. Odengatan har blivit en "affärsaxel" mellan den snabbväxande och köpstarka "Norra Djurgårdsstaden" och Odenplan med Pendeltågsstationen, en knutpunkt till och från city.

I väster, växer en ny stadsdel fram integrerad med Nya Karolinska Sjukhuset, Hagastaden, det nya "Life Science Klustret" i Stockholm. Norra Länken avlastar större delen av den tunga genomfartstrafiken i området. Dessa expansiva projekt påverkar givetvis hela Vasastan vad gäller utbud av serviceinrättningar, dagis, skolor, affärer, caféer, restauranger etc.

På gångavstånd ligger Tekniska Höskolan, Handelshögskolan, Musikhögskolan samt någon kilometer bort Stockholms Universitet.

Vad gäller stadsdelens behov och närhet till natur, motion, rekreation, lugn och ro konstaterar vi, hur Vandislunden med badet rustas upp liksom Hagaparken och Brunnsviken med omnejd. Några kvarter bort, Humlegården, i Norr breder Lill-Jansskogen, Östermalms IP och Stora Skuggan ut sig som en grön oas fram till Värtan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 398	3 250	2 897	3 122
Resultat efter finansiella poster	1 072	731	275	744
Soliditet (%)	56,7	57,6	56,9	54,4
Balansomslutning	65 994	63 995	63 470	65 795
Skuldränta (%)	1,0	0,7	1,0	1,5
Fastighetslån/kvm (kr)	9 807	9 848	9 887	10 275
Årsavgifter/kvm (kr)	363	363	363	363

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 761 304	679 146	3 280 939	-620 270	731 626	36 832 745
Disposition av föregående års resultat:			280 200	451 426	-731 626	0
Årets resultat					1 071 800	1 071 800
Belopp vid årets utgång	32 761 304	679 146	3 561 139	-168 844	1 071 800	37 904 545

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-168 844
årets vinst	1 071 800
	902 956
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	295 000
i ny räkning överföres	607 956
	902 956

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 397 632	3 250 644
Övriga rörelseintäkter		19	135
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 397 652	3 250 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 611 915	-1 912 804
Övriga externa kostnader	4	-98 460	-194 357
Personalkostnader	5	-122 389	-40 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 986	-198 785
Summa rörelsekostnader		-2 040 750	-2 346 896
Rörelseresultat		1 356 902	903 884
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	21 460
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 102	-194 827
Summa finansiella poster		-285 102	-172 258
Resultat efter finansiella poster		1 071 800	731 626
Resultat före skatt		1 071 800	731 626
Årets resultat		1 071 800	731 626

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 124 183	60 106 298
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 784 590	1 664 993
Summa materiella anläggningstillgångar		61 908 773	61 771 291
Summa anläggningstillgångar		61 908 773	61 771 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		907 818	90 131
Övriga fordringar		11 742	139 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 705	49 734
Summa kortfristiga fordringar		963 265	279 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 122 096	1 951 874
Summa kassa och bank		3 122 096	1 951 874
Summa omsättningstillgångar		4 085 361	2 231 077
SUMMA TILLGÅNGAR		65 994 134	64 002 368

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 761 304	32 761 304
Förlagsinsatser		679 146	679 146
Fond för yttre underhåll		3 561 139	3 280 939
Summa bundet eget kapital		37 001 589	36 721 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-168 844	-620 270
Årets resultat		1 071 800	731 626
Summa fritt eget kapital		902 956	111 356
Summa eget kapital		37 904 545	36 832 745
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 596 789	26 710 101
Summa långfristiga skulder		26 596 789	26 710 101
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211 123	190 458
Skatteskulder		57 343	35 333
Övriga skulder		260 051	100 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	964 283	133 170
Summa kortfristiga skulder		1 492 800	459 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12	65 994 134	64 002 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	333 år
Ombyggnad	50-333 år
Inventarier, verktyg och installationer	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	983 952	983 952
Hysesintäkter lokaler momspl	2 235 160	2 094 160
Hyresg. andel av fastighetsskatt	178 520	172 532
	3 397 632	3 250 644

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel grundavtal	60 866	27 334
Fastighetsskötsel extradeb	0	169 140
Snöröjning/sandning	39 757	71 144
Städning grundavtal	0	71 862
Reparationer	247 396	206 503
Reparationer hissar	42 980	21 464
Underhåll	1 000	299 980
Fastighetsel	79 866	103 197
Fjärrvärme	412 196	424 739
Avfallshantering	210 096	109 242
Fastighetsförsäkring	71 818	41 234
Digitala tjänster	57 985	38 987
Fastighetsskatt	287 540	228 740
Hiss serviceavtal	15 726	10 198
Vatten och avlopp	64 719	63 654
Övriga kostnader	19 970	25 384
	1 611 915	1 912 802

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial	0	59
Revision	18 764	22 183
Ekonomisk förvaltning	32 258	25 533
Bredband	0	12 770
Möteskostnader	4 745	133
Bankkostnader	4 578	3 282
Advokat-/rättegångskostnader	23 438	84 409
Övriga externa tjänster	0	14 469
Medlemsavgift branschorg	4 645	5 082
Konsultarvoden	2 210	19 141
Övriga externa kostnader	7 822	7 296
	98 460	194 357

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	108 150	31 150
Sociala kostnader	14 239	9 800
	122 389	40 950

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 699 903	61 699 903
Inköp	230 934	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 930 837	61 699 903
Ingående avskrivningar	-1 593 605	-1 483 521
Omklassificeringar	-98 346	0
Årets avskrivningar	-114 703	-110 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 806 654	-1 593 605
Utgående redovisat värde	60 124 183	60 106 298
Bokfört värde byggnader	35 082 253	35 064 368
Bokfört värde mark	25 041 930	25 041 930
	60 124 183	60 106 298

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 290 292	2 290 292
Inköp	114 534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 404 826	2 290 292
Ingående avskrivningar	-625 299	-536 598
Omklassificeringar	98 345	0
Årets avskrivningar	-93 282	-88 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-620 236	-625 299
Utgående redovisat värde	1 784 590	1 664 993

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	23 023	25 771
Ekonomisk förvaltning	7 999	0
Digitala tjänster	12 683	14 235
Hissavtal	0	4 843
Telefoni	0	1 346
Nox Finans	0	3 539
	43 705	49 734

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	28 900 000	28 900 000
	28 900 000	28 900 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens låneskuld

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB 17 65194 3	1,01	2020-09-07	4 715 377	4 737 941
SBAB 17 65213 3	0,84	2020-10-14	6 444 184	6 470 227
SBAB 17 65216 8	1,01	2020-06-08	6 802 959	6 833 493
SBAB 17 65218 4	1,24	2021-11-10	8 634 269	8 668 440
			26 596 789	26 710 101

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	849 408	14 212
Revision	15 000	15 000
Snöröjning	0	13 501
Värme	54 709	58 157
El	0	14 095
Vatten och avlopp	10 813	0
Avfallshantering	34 353	0
Styrelsearvode	0	9 800
Övriga upplupna kostnader	0	8 404
	964 283	133 169

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut slutfördes installation av postboxar på Roslagsgatan 10 och Odengatan 26. Styrelsen har med anledning av Coronapandemin valt att ta del av regeringens belutande hyresstödpaket om tillfällig hyresrabatt för lokalvärdet i föreningens största lokal, under april, maj och juni.

Stockholm 2020- -

Göran Ståhlberg
Ordförande

Inger Ågren

Albin Wennerström

Johan Staël von Holstein

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor