

Brf Odens Ros

Org.nr: 716419-6169

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Odens Ros, organisationsnummer 716419-6169, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 161 800 000 kr, varav byggnadsvärde är 45 400 000 kr och markvärde 116 400 000 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.

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 framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 363 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-17. Föreningen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsen haft ca 10 arbetsmöten under året som inte är protokollförda. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Johan Staël von Holstein
Ledamot	Inger Ågren
Ledamot	Göran Stålberg
Sekreterare	Jonathan Nordblom
Ledamot	Nader Ghaffarpour
Suppleant	Roine Sievo
Suppleant	Adam Nyberg

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring AB.

Revisor

Auktoriserad revisor Marie Nordlander
Parameter Revision AB
Intern Dejan Jovanovic

Föreningens säte är i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har en lägenhet sålts i föreningen på Roslagsgatan 10. Båda entréerna, Odengatan och Roslagsgatan har renoverats samt smärre förbättringsarbeten i båda entréerna. Utöver detta så har det varit de traditionella uppföljnings- och underhållsrenoveringarna.

Vår fastighet har ett bra marknadsläge vad gäller hyreslokaler. Samtliga hyreslokaler är uthyrda till goda marknadshyror. Vårt närområde växer fram som ett dynamiskt område och knyts alltmer samman med Stockholms centrala delar. Odengatan har blivit en axel mellan den snabbväxande och köpstarka "Norra Djurgårdsstaden" och Odenplan med Pendeltågsstationen, en knutpunkt till och från city.

I väster växer den nya stadsdelen fram integrerad med Nya Karolinska Sjukhuset, "Hagastaden", det nya "Life Science Klustret" i Stockholm. I Nationalstadsparken i höjd med Kräftriket är "Campus Albano" färdigställt med plats för 15 000 studenter och forskare i en unik utbildnings- och forskarmiljö, samt 1 500 student- och forskarbostäder. "Det blir en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö som binder ihop universiteten med varandra och med staden. En utveckling som även stärker Stockholm som kunskapsstad." (ur Sthlm:s Stads detaljplan). Norra Länken avlastar större delen av genomfartstrafiken i området. Dessa expansiva projekt påverkar givetvis hela Vasastan vad gäller utbud av serviceinrättningar, förskolor, skolor, affärer, caféer, restauranger etc.

På gångavstånd ligger Tekniska Högskolan, Karolinska Institutet, Musikhögskolan, Handelshögskolan och någon kilometer bort Stockholms Universitet. Vad gäller stadsdelens möjligheter till natur, motion, rekreation, lugn och ro ser vi hur Vandislunden med badet rustas upp liksom Hagaparken och Brunnsviken med omnejd. Några kvarter bort, Humlegården, i öster breder Lill-Jansskogen, Östermalms IP och Stora Skuggan ut sig som en grön oas fram till Värtan.

Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.

20 bostadsrätter

36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 634	3 362	3 211	3 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	596	568	1 092	1 072
Soliditet ¹ , %	60	59	58	57
Balansomslutning	67 222	67 719	67 039	65 994
Skuldränta (%)	1.4	0.9	1	1
Fastighetslån/kvm boyta (kr)	9 660	9 713	9 762	9 807
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	363	363	358	363

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 761 304	679 146	4 151 139		1 405 219	568 324	39 565 132
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll					726 000	-726 000	0
Balanseras i ny räkning					568 324	-568 324	0
Årets resultat						596 424	596 424
Belopp vid årets utgång	32 761 304	679 146	4 151 139	0	2 699 543	-129 576	40 161 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 247 543
Årets resultat	596 424
Totalt	1 843 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	255 000
Balanseras i ny räkning	1 588 967
Totalt	1 843 967

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	3 633 660	3 362 188
Övriga rörelseintäkter	3	26 680	160 895
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 660 340	3 523 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 020 273	-2 207 320
Administration och förvaltning	5	-236 734	-186 205
Personalkostnader	6	-228 496	-125 111
Avskrivningar	7	-214 201	-207 876
Summa Rörelsekostnader		-2 699 704	-2 726 512
RÖRELSERESULTAT		960 636	796 571
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20 112	9 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-384 324	-237 506
Summa Finansiella poster		-364 212	-228 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		596 424	568 325
RESULTAT FÖRE SKATT		596 424	568 325
ÅRETS RESULTAT		596 424	568 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	59 880 268	59 894 997
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 546 385	1 598 024
Summa materiella anläggningstillgångar		61 426 653	61 493 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 426 653	61 493 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		184 653	700 542
Övriga fordringar		40	12 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 233	50 925
Summa kortfristiga fordringar		255 926	764 333
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 538 969	5 461 838
Summa kassa och bank		5 538 969	5 461 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 794 896	6 226 170
SUMMA TILLGÅNGAR		67 221 548	67 719 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		33 440 450	33 440 450
Fond för yttre underhåll		4 877 139	4 151 139
Summa bundet eget kapital		38 317 589	37 591 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 247 543	1 405 219
Årets resultat		596 424	568 325
Summa fritt eget kapital		1 843 967	1 973 544
SUMMA EGET KAPITAL		40 161 556	39 565 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 197 448	26 341 269
Summa långfristiga skulder		26 197 448	26 341 269
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 722	146 379
Skatteskulder		7 397	36 709
Övriga skulder		134 025	289 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	588 400	1 339 911
Summa kortfristiga skulder		862 544	1 812 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 221 548	67 719 192

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		960 636	796 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		214 201	207 876
Summa		1 174 837	1 004 446
Erhållen ränta		20 112	9 260
Erlagd ränta		-384 324	-237 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		810 625	776 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		508 406	275 965
Ökning av rörelseskulder		0	244 263
Minskning av rörelseskulder		-950 246	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		368 785	1 296 429
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ombyggnad, inventarier och förbättringar		-147 833	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-147 833	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering lån		-143 821	-132 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-143 821	-132 834
Årets kassaflöde		77 131	1 163 595
Likvida medel vid årets början	16	5 461 838	4 298 243
Likvida medel vid årets slut	16	5 538 969	5 461 838

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	333 år
Ombyggnader	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 med före ev bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	983 893	983 952
Hysesintäkter		
Lokaler	2 646 287	2 374 344
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 684	2 893
Övriga intäkter	1 796	998
	3 480	3 891
Totalt nettoomsättning	3 633 660	3 362 187

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Statligt stöd Covid-19	0	89 555
Övriga ersättningar och intäkter	26 680	71 340
	26 680	160 895
Totalt övriga rörelseintäkter	26 680	160 895
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	163 245	120 548
Uppvärmning	531 954	500 442
Vatten och avlopp	191 314	377 860
Sophämtning/grovsopor/återvinning	116 085	213 034
	1 002 599	1 211 885
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	9 722
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	37 570
Grundavtal hiss	7 077	11 016
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	8 190	0
Brandskydd	17 717	31 804
	32 985	90 112
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	36 392	21 904
Fastighetsstäd	49 858	51 208
Snöröjning/sandning	44 190	37 043
Övriga köpta tjänster	498	0
	130 938	110 156
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	94 658	85 582
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	298 380	289 180
Förbrukningsmaterial	0	4 517
Förbrukningsinventarier	883	1 086
Övriga driftkostnader	91 630	87 882
	485 551	468 247
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	183 952	173 335
Portar och lås	14 263	26 924
Hiss	23 647	75 158
Gemensamma utrymmen	26 513	4 762
VVS	119 826	46 741
	368 201	326 920
Totalt operativ drift och underhåll	2 020 273	2 207 320

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 749	4 944
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 825	37 844
Revision		
Revisionsarvode	30 581	22 146
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	663	224
Konsultarvode	138 708	100 667
Bankkostnader	6 997	5 631
Övriga kostnader	11 210	14 750
	157 579	121 271
Totalt administration och förvaltning	236 734	186 205

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	193 200	95 200
Sociala kostnader	35 296	29 911
	228 496	125 111
Totalt personalkostnader	228 496	125 111

Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	116 152	114 593
Inventarier och installationer	98 049	93 283
	214 201	207 876
Totalt avskrivningar	214 201	207 876

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	20 082	9 260
Skattefria ränteintäkter	30	0
	20 112	9 260
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 112	9 260

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	384 044	237 093
Övriga finansiella kostnader	280	413
	384 324	237 506
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	384 324	237 506

Not 10. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 930 837	61 930 837
Inköp	101 423	0
Utgående anskaffningsvärden	62 032 260	61 930 837
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 035 840	- 1 921 247
Årets avskrivningar	- 116 152	- 114 593
Utgående avskrivningar	-2 151 992	-2 035 840
Utgående redovisat värde	59 880 268	59 894 997
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 400 000	38 200 000
Taxeringsvärde mark	116 400 000	84 800 000
	161 800 000	123 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	135 000 000	97 000 000
Lokaler	26 800 000	26 000 000
	161 800 000	123 000 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 404 826	2 404 826
Inköp	46 410	0
Utgående anskaffningsvärden	2 451 236	2 404 826
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 806 802	- 713 519
Årets avskrivningar	- 98 049	- 93 283
Utgående avskrivningar	-904 851	-806 802
Utgående redovisat värde	1 546 385	1 598 024

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	32 665	29 328
Digitala tjänster	23 315	21 597
Fastighetsskötsel och snöskottning	10 323	0
Övrigt	4 930	0
Summa	71 233	50 925

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2023-09-07	3,19 %	4 635 857	4 664 495
SBAB	2023-10-16	2,51 %	6 352 390	6 385 452
SBAB	2023-06-06	3,29 %	6 695 347	6 734 102
SBAB	202311-10	3,08 %	8 513 854	8 557 220
Summa skulder till kreditinstitut			26 197 448	26 341 269

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 534	742
Förutbetalda intäkter	248 887	908 036
Beräknat arvode för revision	22 300	22 300
Fjärrvärme	70 878	98 391
El	40 214	31 277
Vatten och avlopp	30 708	19 970
Avfallshantering	14 933	48 684
Övriga upplupna kostnader	152 946	85 400
Summa	588 400	1 214 800

Not 15. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 900 000	28 900 000
Summa:	28 900 000	28 900 000

Not 16. Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	5 538 969	5 461 838
Belopp vid årets slut	5 538 969	5 461 838

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren har två st lägenheter försålts på Odengatan 26 och föreningen har följaktligen fått två nya medlemmar.

Underskrifter

den _____ / _____ 2023

Johan Staël von Holstein

Inger Ågren

Göran Ståhlberg

Jonathan Nordblom

Nader Ghaffarpour

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Marie Nordlander
Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

Dejan Jovanovic
Förtroendevald revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Brf Odens Ros - 2022.pdf

15 sidor


Skapat: 2023-05-14 09:26 av Motiv Ekonomi AB

Signerat av samtliga: 2023-05-15 05:48

Originaldokumentets kontrollsumma:

61c777daa740725df10213e481520b24662cc75c2ea8a6dde859d032239b3299

Signeringar

 **Stålberg, Göran**

Personnummer: 441011-7156

E-post: goran.stalberg@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Göran Ragnar Stålberg"

Signerat: 2023-05-14 09:44

BankID referensnummer: fbc3ae0f-1a09-4a16-90ba-d39aef40c7ec



 **Ågren, Inger**

Personnummer: 530312-1023


E-post: inger.agren53@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "INGER KRISTINA ÅGREN"

Signerat: 2023-05-14 09:31

BankID referensnummer: 57d91d34-438d-4fe2-9729-e68e8203902a



 **Stael Von Holstein, Johan**

Personnummer: 700316-0137

E-post: johansvh70@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "JOHAN STAEL VON HOLSTEIN"

Signerat: 2023-05-14 09:43

BankID referensnummer: dbc3404e-9e80-4583-8d3e-d6b0ce4e2940



Verifikation 2/2



Ghaffarpour, Nader

Personnummer: 740411-0210

E-post: nader.ghaffarpour@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "NADER GHAFFARPOUR"

Signerat: 2023-05-14 11:34

BankID referensnummer: c9b13232-033b-4596-b786-233fda669048



Jovanovic, Dejan

Personnummer: 600502-2592

E-post: silicondanny@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Dejan Jovanovic"

Signerat: 2023-05-14 10:50

BankID referensnummer: 19ce38c5-8d43-4455-9e06-97519fb66d12



Nordblom, Jonathan

Personnummer: 751114-4672

E-post: jonathan.nordblom@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Jonathan Lars Nordblom"

Signerat: 2023-05-14 19:48

BankID referensnummer: d5576a0b-f666-4b2d-82ad-20f3b50476cb



Nordlander, Marie

Personnummer: 540212-0249

E-post: marie.nordlander@parameterrevision.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "INGRID MARIE NORDLANDER"

Signerat: 2023-05-15 05:48

BankID referensnummer: 543079ca-a027-4057-827b-2af14e832eae



Detta dokument har undertecknats via Kivras signeringstjänst och i enlighet med villkoren för signeringstjänsten. För att verifiera dokumentets äkthet, kontakta Kivra på support@kivra.se.