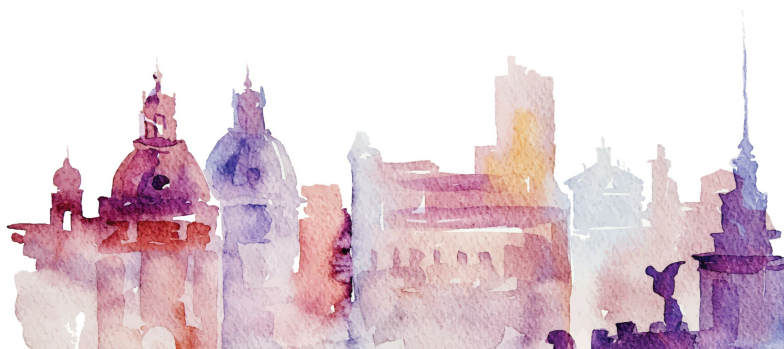


Bostadsrättsföreningen Odde

Org.nr: 769613-9166

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odde, organisationsnummer 769613-9166, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Odde registrerades hos Bolagsverket 2010-01-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avtalet gäller till och med 2072-12-31.

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad via Söderberg & Partners.

Styrelse

Ordförande	Mehdi Kouhestani
Sekreterare	Maria Hedenström
Kassör	Javed Abdullah
Ledamot	Mirsad Mahovic
Suppleant	Hardik Jaganda
Suppleant	Gulay Oktav
Suppleant	Anela Mahovic

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Revisor

Extern	WeAudit Sweden AB
	Erik Hallander, huvudansvarig revisor

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hanstavägen 88, 90, 92, 94

Nybyggnadsår: 2011/2012

Värdeår: 2012

Fastighetsbeteckning: Skagafjord 4

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1,5 rok	1	43.5
2 rok	21	1 251.5
3 rok	13	940.5
4 rok	18	1 557
5 rok	21	1 963.5
Summa	74	5 756

Garage och P-platser

Antal platser
55

Garageplatserna uppskattas till 12 kvm/plats.

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²
1	105

Totalt antal bostadslägenheter: 74

Totalyta (m²): 5 861

Föreningens lokal på Hanstavägen 88 hyrs ut till WORKIQ AB. Kontraktet löper fram till 2027-06-30 med 9 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 3 år.

Föreningen har 44 garageplatser av totalt 95 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Surtsö Kista Gård. Garaget ingår i en gemensamhetsanläggning som drivs via delägarförvaltning. Föreningen innehar även 11 parkeringsplatser på Surtsögatan, vilka ingår i en samfällighetsförening, Skagafjords samfällighetsförening där Brf Odde är medlem. Avtal med Q-park AB avseende bevakning av föreningens parkeringsplatser.

Aktuell underhållsplan finns.

Förvaltning

Kameral förvaltning sköts av FRUBO AB

Teknisk förvaltning sköts av CEMI Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbetat med att bygga om caféverksamheten till skönhetssalong har slutförts och den nya verksamheten öppnade under andra halvåret.
- Föreningens sopbehållare har anpassats till dem nya direktiven avseende matavfallssortering. Utbildningstillfällen har genomförts tillgängliga för samtliga medlemmar utöver informationskampanjerna som drivits av Stockholm stad.
- Planenlig stamspolning har genomförts under hösten.
- HSB har anlåtats för att hantera snöröjningen.
- Utifrån marknadsutvecklingen av räntorna samt ökat inflationstryck beslutade styrelsen att höja medlemsavgifterna med 15% från januari 2024.

Medlemsinformation

105 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 5 bostadsrätter har överlåtits.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.

74 bostadsrätter

109 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 838	4 762	4 644	4 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 017	- 1 084	- 1 171	- 1 351
Soliditet ¹ , %	76	76	77	77
Balansomslutning, tkr	168 654	169 612	170 587	171 840
Årsavgift bostäder kr/kvm	634	634	634	634
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	707			
Skuldsättning / kvm	6 072			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 761			
Sparande / kvm	127			
Räntekänslighet	10			
Energikostnad / kvm	181			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkt	82			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1.835 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 818 tkr, vilket ger en vinst samt täcker avsättning till underhållsfond. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

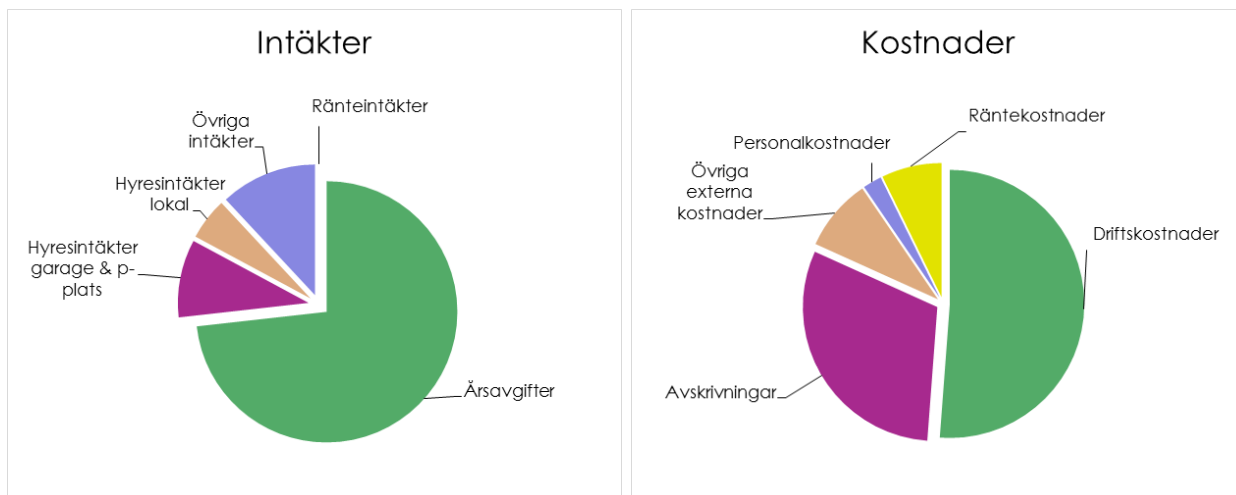
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 240 000	1 739 667	- 10 298 422	- 1 083 873
Resultatdisposition enligt stämman:			-1 083 873	1 083 873
Reservering fond för yttre underhåll		195 889	-195 889	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 016 804
Belopp vid årets utgång	139 240 000	1 935 556	- 11 578 184	- 1 016 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 578 184
Årets resultat	- 1 016 804
Totalt	- 12 594 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	195 889
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 12 790 877
Totalt	- 12 594 988

Avsättning till underhållsfond för med ett snittvärde enligt antagen underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 837 553	4 762 220
Övriga rörelseintäkter		145 149	176 639
Summa Rörelseintäkter		4 982 702	4 938 859
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-3 071 298	-3 249 739
Övriga externa kostnader	3	-523 118	-433 243
Personalkostnader		-136 164	-130 153
Avskrivningar		-1 835 076	-1 831 425
Summa Rörelsekostnader		-5 565 656	-5 644 560
RÖRELSERESULTAT		-582 954	-705 701
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		633	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 483	-379 212
Summa Finansiella poster		-433 850	-378 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 016 804	-1 083 873
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 016 804	-1 083 873
ÅRETS RESULTAT		-1 016 804	-1 083 873

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	163 427 611	165 256 759
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 340	52 268
Summa materiella anläggningstillgångar		163 473 951	165 309 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 473 951	165 309 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 375	3 492
Övriga fordringar		22 947	6 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	213 216	176 495
Summa kortfristiga fordringar		254 538	186 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 925 767	4 117 183
Summa kassa och bank		4 925 767	4 117 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 180 304	4 303 332
SUMMA TILLGÅNGAR		168 654 256	169 612 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

139 240 000

139 240 000

Fond för yttre underhåll

1 935 556

1 739 667

Summa bundet eget kapital

141 175 556

140 979 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 578 184

-10 298 422

Årets resultat

-1 016 804

-1 083 873

Summa fritt eget kapital

-12 594 988

-11 382 295

SUMMA EGET KAPITAL

128 580 568

129 597 372

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

38 847 800

38 915 900

Summa långfristiga skulder

38 847 800

38 915 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

68 100

68 100

Leverantörsskulder

353 885

347 744

Skatteskulder

6 088

4 886

Övriga skulder

4 620

48 439

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

793 195

629 918

Summa kortfristiga skulder

1 225 888

1 099 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 654 256

169 612 359

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-582 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 835 076
Summa		1 252 123
Erhållen ränta		633
Erlagd ränta		-434 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		818 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-68 388
Ökning av rörelseskulder		126 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		876 685
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-68 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 100
Årets kassaflöde		808 585
Likvida medel vid årets början	10	4 117 183
Likvida medel vid årets slut	10	4 925 767

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Laddstolpar garage	10	10
Tomträttsförvärv	100	1
Maskiner och inventarier	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 649 008	3 649 608
Hysesintäkter lokaler	213 684	181 772
Fastighetsskatt	45 408	45 411
Hysesintäkter förråd	17 100	15 420
Hysesintäkter garage och p-platser	479 867	464 980
Debiterade elkostnader	12 926	13 830
Debiterade värmekostnader	419 560	404 181
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-12 982
Totalt nettoomsättning	4 837 553	4 762 220

Föreningen tillämpar IMD av värme och varmvatten.

Debiterade elkostnader avser laddstolpar

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	342 888	498 493
Uppvärmning	639 395	451 445
Vatten och avlopp	176 911	143 708
Sophämtning	234 907	220 210
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	19 938
Grundavtal hiss	24 938	21 922
Hissbesiktning	6 823	5 734
Fastighetsskötsel extra	64 698	40 778
Fastighetsstäd	110 614	107 452
Fastighetsstäd extra	1 398	0
Teknisk förvaltning	175 196	178 540
Snöröjning/sandning	51 823	60 254
Bevakningskostnader	3 560	3 418
Porttelefon	0	5 689
Övriga köpta tjänster	46 108	40 828
Bredband	8 577	8 940
TV	120 650	78 001
Försäkring	106 689	106 832
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 410	45 410
Tomträttsavgälder	414 700	394 800
Samfällighetskostnader	95 965	312 536
Förbrukningsmaterial	84	0
Förbrukningsinventarier	27 830	15 659
Reparation och underhåll	6 248	0
Reparation och underhåll portar och lås	62 422	8 351
Reparation och underhåll trapphus	3 276	0
Reparation och underhåll hiss	39 324	258 741
Reparation och underhåll tvättstuga	17 214	575
Reparation och underhåll hyreslägenheter	16 515	4 355
Reparation och underhåll uppvärmning	1 856	6 479
Reparation och underhåll VVS	98 236	17 023
Reparation och underhåll ventilation	4 745	102 591
Reparation och underhåll markytor	0	3 243
Reparation och underhåll gård/trädgård	61 337	57 170
Reparation- och underhållsmaterial	60 961	30 625
Totalt driftkostnader	3 071 298	3 249 739

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 970
Arvode ekonomisk förvaltning	116 005	104 649
Extra ekonomisk förvaltning	19 872	14 437
Revisionsarvode	16 188	14 943
Webbsida	0	7 605
Telefon	1 483	1 980
Advokat- och rättegångskostnader	0	19 600
Bankkostnader	5 004	4 941
Inkassokostnader	5 065	5 431
Övriga administrativa kostnader	3 159	800
Föreningsomkostnader	4 262	4 964
Hyra garage/p-plats	0	2 799
Övriga omkostnader	94 996	70 548
Övriga externa kostnader	257 083	173 576
Totalt övriga externa kostnader	523 118	433 243

Not 4. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

123 979 187

123 979 187

Anskaffningsvärde mark

57 621 864

57 621 864

Utgående anskaffningsvärden

181 601 051

181 601 051

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 16 344 292

- 14 518 795

Årets avskrivningar

- 1 829 148

- 1 825 497

Utgående avskrivningar

-18 173 440

-16 344 292

Utgående redovisat värde

163 427 611

165 256 759

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

121 911 000

121 911 000

Taxeringsvärde mark

38 630 000

38 630 000

160 541 000

160 541 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

59 184

59 184

Utgående anskaffningsvärden

59 184

59 184

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 6 916

- 988

Årets avskrivningar

- 5 928

- 5 928

Utgående avskrivningar

- 12 844

- 6 916

Utgående redovisat värde

46 340

52 268

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Försäkring

37 182

32 329

FRUBO AB

10 298

9 667

Exploateringskontoret

108 625

103 675

Com Hem

33 245

23 762

Brandsäkra

0

7 062

Skagafjords samfällighetsförening

16 896

0

Bostadsrätterna

6 970

0

Summa

213 216

176 495

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 22934309	2024-12-06	1,15 %	13 071 967	13 094 667
SBAB 22934317	2026-11-17	3,78 %	13 871 967	13 894 667
SBAB 22934325	2025-11-17	4,11 %	11 971 966	11 994 666
Summa skulder till kreditinstitut			38 915 900	38 984 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-68 100	-68 100
			38 847 800	38 915 900

Lån med villkorsändringsdag 2024 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	442 530	373 897
Fortum värme	113 230	92 055
Sita Sverige AB	0	10 048
Fortum el, Ellevio AB	69 698	68 449
Stockholm vatten	78 733	75 221
Cemi Entreprenad	0	10 248
Upplupen ränta	66 639	0
HSB snöröjning	22 364	0
Summa	793 194	629 918

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 365 000	42 365 000
Summa:	42 365 000	42 365 000

Not 10. Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	4 925 767	4 117 183
Belopp vid årets slut	4 925 767	4 117 183

Underskrifter

Kista enligt digital signatur

Mehdi Kouhestani

Maria Hedenström

Javed Abdullah

Mirsad Mahovic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Huvudansvarig revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 21cb3472-800c-40f5-b0e0-50547e61a2cd

Nedan framgår verifikat för signering av dokument 769613-9166 - Bostadsrättsföreningen Odde
- Årsredovisning slutlig via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-04-17 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-24**.

Mahovic, Mirsad

mirsad_mahovic@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MIRSAD
MAHOVIC"

Signerat: 2024-04-24

Abdullah, Javed

Javed_abdul@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Javed Abdullah"

Signerat: 2024-04-19

Kouhestani, Gholam Mehdi

mehdi.arya16@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Gholam Mehdi
Kouhestani"

Signerat: 2024-04-18

Hedenström, Maria Nadeschda

maria@hedenstroem.com



BankID returnerade
personnamnet "Maria Nadeschda
Hedenström"

Signerat: 2024-04-24

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-04-24

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.