

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad
769609-3686

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 9 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 912 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten har värdeår 2004.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §8 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma år 2022-12-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Marmon	Ordförande
Per-Olof Berg	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Louise Tigerström Lindborg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden inkl.konstituerande. Arvode till styrelsen har utgått med 33 399 kronor exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
LR-Revision

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-11-27.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad. Andelstalet 7,75% redovisas i ändringsbeslut registrerat 2004-06-11 (31 av 400lgh).

Föreningen nominerar på föreningsstämma förslag till ledamot och suppleant i samfällighetsföreningens styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadtvätt
Samordnan fläktbeställning efter OVK
Nya filter till ventiler under fönstren utdelade
Elstöd sökt och erhållet
Vattenskada i 13 B åtgärdat

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften är oförändrad för räkenskapsåret. Under året har genomsnittlig avgift varit 657 kr/m². Fr.o.m. 1/7-2023 höjdes avgifterna med 10%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2004. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 059	1 979	1 820	1 826
Resultat efter finansiella poster	58	103	302	395
Lån per m ² bostadyta (kr)	6 174	6 349	6 536	6 724
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Avgift per m ² bostadsyta (kr)	657	657	657	657
Energikostn. per m ² bost.yta (kr)	180	159	128	126
Sparande per m ² bostadsyta (kr)	190	243	258	274
Soliditet (%)	64,8	64,3	63,4	62,7
Balansomslutning	52 017	52 367	52 935	53 071

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-07-01	21 949 200	6 225 800	1 455 000	3 929 881	103 919	33 663 800
Disposition av föregående års resultat:				103 919	-103 919	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			150 000	-150 000		0
Årets resultat					57 626	57 626
Eget kapital 2023-06-30	21 949 200	6 225 800	1 605 000	3 883 800	57 626	33 721 426

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 883 801
Årets resultat	57 626
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 941 427

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att i ny räkning överföres	3 791 427
	3 941 427

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 912 437	1 912 453
Övriga rörelseintäkter	3	146 112	67 030
Summa rörelseintäkter		2 058 549	1 979 483
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 099 330	-1 131 268
Övriga externa kostnader	5	-154 690	-88 370
Personalkostnader och arvoden	6	-33 399	-22 853
Avskrivningar		-400 000	-400 000
Summa rörelsekostnader		-1 687 419	-1 642 491
Rörelseresultat		371 130	336 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 507	-233 073
Summa finansiella poster		-313 504	-233 073
Resultat efter finansiella poster		57 626	103 919
Årets resultat		57 626	103 919

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

51 422 000

51 822 000

Summa materiella anläggningstillgångar

51 422 000

51 822 000

Summa anläggningstillgångar

51 422 000

51 822 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

95

1 633

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

112 674

90 227

Summa kortfristiga fordringar

112 769

91 860

Kassa och bank

Kassa och bank

482 370

453 023

Summa kassa och bank

482 370

453 023

Summa omsättningstillgångar

595 139

544 883

SUMMA TILLGÅNGAR

52 017 139

52 366 883

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 175 000	28 175 000
Fond för yttre underhåll		1 605 000	1 455 000
Summa bundet eget kapital		29 780 000	29 630 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 883 801	3 929 881
Årets resultat		57 626	103 919
Summa fritt eget kapital		3 941 427	4 033 800
Summa eget kapital		33 721 427	33 663 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	14 042 000
Summa långfristiga skulder		0	14 042 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 977 940	4 445 440
Leverantörsskulder		37 058	34 731
Övriga kortfristiga skulder		23	411
Övriga skulder		10 019	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	270 672	180 501
Summa kortfristiga skulder		18 295 712	4 661 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 017 139	52 366 883

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

57 626

103 919

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

400 000

400 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

457 626

503 919

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-21 296

-23 216

Förändring av leverantörsskulder

2 327

-98 115

Förändring av kortfristiga skulder

100 190

-28 788

Kassaflöde från den löpande verksamheten

538 847

353 800

Finansieringsverksamheten

Amortering

-509 500

-546 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-509 500

-546 000

Årets kassaflöde

29 347

-192 200

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

453 023

645 223

Likvida medel vid årets slut

482 370

453 023

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca. 128 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag t.o.m. 2024-06-30 samt den del av övriga lån som amorteras t.o.m. 2024-06-30 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 912 436	1 912 454
Summa	1 912 436	1 912 454

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Eldebitering	96 960	96 960
Elavräkning	1 188	-32 092
Övrigt	47 964	2 162
Summa	146 112	67 030

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Fastighetsskötsel	19 228	23 440
Lokalvård	56 000	56 406
Filter, ventilation och OVK	51 250	30 625
Reparation och underhåll	94 384	204 805
Hisskostnader	26 250	51 820
El	225 427	173 504
Fjärrvärme	220 971	217 857
Vatten och avlopp	79 051	71 639
Renhållning och sophämtning	39 453	39 240
Gemensamhetsanläggning	100 735	101 709
Fastighetsförsäkring	28 223	25 891
Bevakningskostnader	2 581	3 223
Kabel-tv	94 059	64 121
Fastighetsavgift	48 495	53 640
Diverse övriga kostnader	13 222	13 347
Summa	1 099 329	1 131 267

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Revisionsarvoden	0	8 750
Förvaltningskostnader	62 018	60 630
Konsultkostnader	68 263	0
Övriga föreningskostnader	24 410	18 990
Summa	154 691	88 370

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Personalkostnader	33 399	20 274
Sociala kostnader	0	2 579
Summa	33 399	22 853

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Ingående avskrivningar	-5 478 000	-5 078 000
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 878 000	-5 478 000
Utgående redovisat värde	51 422 000	51 822 000
Taxeringsvärde Vågmästaren 9		
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
Summa	66 000 000	66 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	45 331 175	45 731 175
Bokfört värde mark	6 090 825	6 090 825
Summa	51 422 000	51 822 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsskötsel	4 926	4 688
Förutbetalda försäkringspremier	12 082	11 308
Vatten och avlopp	18 927	18 501
Renhållning	9 881	9 810
Gemensamhetsanläggning	26 741	24 972
Sappa	23 231	20 948
Ekonomisk förvaltning	15 993	0
Securitas	893	0
Summa	112 674	90 227

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SEB	1,35	2024-03-28	109 500	3 008 500
SEB	1,35	2024-03-28	0	5 450 000
SEB	1,35	2024-03-28	0	5 620 000
SEB	4,95	2024-06-28	400 000	3 899 440
Summa			509 500	17 977 940
Avgår kortfristig del				17 977 940
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 17 250 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntor	50 049	2 336
Förskottsbetalda årsavgifter	173 660	137 922
Revisionsarvode	13 175	13 175
Lokalvård	8 984	4 036
El	12 219	11 298
Fjärrvärme	8 019	7 674
Fastighetsavgift	4 146	4 060
Summa	270 252	180 501

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	29 200 000	29 200 000
Summa	29 200 000	29 200 000

Karlstad 2023-

Anders Marmon
Ordförande

Per-Olof Berg
Ledamot

Peter Grundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Marmon
Företag: Brf Oden
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-27 09:19:52 GMT+02:00
Transaktions-ID: eb5478c541e5440caca097e0e9312e4e

Underskrift 2

Namn: Per-Olof Berg
Företag: Brf Oden
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-27 09:59:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4cde72b129d64a488492f82ab82e0367

Underskrift 3

Namn: Peter Grundström
Företag: Brf Oden
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-31 07:58:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9214e286c3ba42949ba3f0b604e46e0a

Underskrift 4

Namn: Stefan Mott
Företag: LR Revision AB
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-03 09:47:31 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7df52a6eec294f989dd795d2a6af8b39