

Årsredovisning för

Brf Odalvägen i Halmstad

769638-7955

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odalvägen i Halmstad, 769638-7955, med säte i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Då föreningen har sålt lägenheter enligt beräkning så är föreningen ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är en ombildning från hyresrätter och registrerades hos bolagsverket 2020-06-15.

Föreningens hus omfattar totalt 13 stycken lägenheter fördelat på två byggnader i centrala Halmstad.

Det finns 8 st parkeringar och 3 st garage.

Fastighetsbeteckningen är Halmstad Grenen 4 och Halmstad Grenen 5 med adresser Odalsvägen 17 och 19.

Bostadsarean är 796 kvadratmeter.

9 av lägenheterna är bostadsrätter och 4 är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

1 rok 1 st

2 rok 4 st

3 rok 8 st

Total bostadsarea: 796 kvm varav 234 kvm är hyresrätter

Garagearean är 40 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Årsavgifter

Bostadsrätter 536 kr/kvm

Hyresrätter 1946 kr/kvm

Låneskuld per kvm

14 247 kr/kvm

Avtal

PHM Redovisning AB

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

Josefin Norrman, Ordförande
Martin Andersson
Emilia Karlsson

Revisor

Patrik Hansén
Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen höll den ordinäre föreningsstämman 2023-06-08.
Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -168 tkr (-228kr). I resultatet ingår avskrivningar med 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -30 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året ombildat två hyresrätter till bostadsrätter vilket gör att den nu är en äkta bostadsrättsförening. I samband med en försäljning amorterade man bort en del av reverslånet enligt överenskommelse med tidigare fastighetsägare.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Medlemmar var vid årets ingång 9 stycken, 1 bostadsrätt har bytt ägare. Medlemmar vid årets slut är 11 stycken.

Flerårsöversikt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	779 569	801 891	290 845
Resultat efter finansiella poster	-167 630	-228	51 105
Soliditet, %	40	34	34
Sparande kr/kvm	-36		
Årsavgift/kvadratmeter	536		
Energikostnad kr/kvm	142		
Räntekostnad kr/kvm	508		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 976		
Skuldkvot %	14		
Räntekänslighet %	25		
Årsavgifts andel av totala rörelsintäkter %	35		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insater	Upplåtelse	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 961 500	-	39 800	11 305	-228
Underhållssfond			39 800		
Omföring av fg års resultat				-40 028	228
Upplåtelse		181 250			
Årets resultat					-167 630
Vid årets slut	6 961 500	181 250	79 600	-28 723	-167 630

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-28 723
årets resultat	-167 630
Totalt	-196 353
disponeras för	
Avsättning underhållsfond	39 800
balanseras i ny räkning	-236 153
Summa	-196 353

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	779 569	801 891
Övriga rörelseintäkter		92 218	-
Summa rörelseintäkter		871 787	801 891
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-477 297	-366 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 520	-137 520
Summa rörelsekostnader		-614 817	-503 870
Rörelseresultat		256 970	298 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 639	-298 249
Summa finansiella poster		-424 600	-298 249
Resultat efter finansiella poster		-167 630	-228
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-167 630	-228
Skatter			
Årets resultat		-167 630	-228

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 506 815	19 644 335
Summa materiella anläggningstillgångar		19 506 815	19 644 335
Summa anläggningstillgångar		19 506 815	19 644 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		205 698	123 366
Övriga fordringar		6 634	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 866	36 687
Summa kortfristiga fordringar		235 198	160 053
Kassa och bank			
Kassa och bank		718 638	692 074
Summa kassa och bank		718 638	692 074
Summa omsättningstillgångar		953 836	852 127
SUMMA TILLGÅNGAR		20 460 651	20 496 462

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 081 500	6 961 500
Underhållsfond		181 250	39 800
Uppskrivningsfond		79 600	-
Summa bundet eget kapital		8 342 350	7 001 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 723	11 305
Årets resultat		-167 630	-228
Summa fritt eget kapital		-196 353	11 077
Summa eget kapital		8 145 997	7 012 377
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 909 367	10 537 348
Summa långfristiga skulder		6 909 367	10 537 348
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 154	7 956
Leverantörsskulder		101 962	92 726
Skatteskulder		41 484	20 287
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 001 264	2 559 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 423	266 766
Summa kortfristiga skulder		5 405 287	2 946 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 460 651	20 496 462

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-167 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	137 520
	-30 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 110
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 145
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 967
Investeringsverksamheten	
Avyttring av hyresrätt	1 301 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 301 250
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-1 185 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 720
Årets kassaflöde	26 563
Likvida medel vid årets början	692 075
Likvida medel vid årets slut	718 638

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Personal

Föreningen har inte haft någon egen personal men ett arvode om 9000 kr exklusive sociala arvoden är uppbokat och utbetalas under 2024.

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyrsintäkter	455 282	483 345
Medlemsintäkter	301 308	295 402
Parkering	12 996	13 921
Garage	9 973	9 218
Öresavrundning	11	5
Summa	779 569	801 891

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	21 562	27 388
Värme	80 589	73 627
Vatten & Avlopp	16 622	18 385
Renhållning	58 358	43 026
Reparation och underhåll av fastighet	171 682	92 221
Kabel-TV	4 419	4 046
Fastighetskatt	21 197	20 287
Fastighetsförsäkringspremier	20 817	20 726
Utemiljö	9 605	4 073
Förbrukningsinventarier	-	12 006
Programvaror	4 488	-
Styrelsearvode	11 000	2 997
Redovisningstjänster	33 558	31 403
Ersättning till revisor	8 750	6 000
Pant & Överlåtelse		2 150
OVK		-
Bankkostnader	3 639	3 872
Övriga kostnader	11 011	4 143

Summa	477 297	366 350
-------	---------	---------

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader & Mark	19 827 695	19 827 695
	<u>19 827 695</u>	<u>19 827 695</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-183 360	-45 840
-Årets avskrivning enligt plan	-137 520	-137 520
	<u>-320 880</u>	<u>-183 360</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>19 506 815</u>	<u>19 644 335</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	5 001 264	2 559 002
Förfallodag inom 1-5 år från balansdagen	2 502 866	5 010 848
	<u>7 504 130</u>	<u>7 569 850</u>

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Swedbank	2 493 282	4,78%	2024-01-28
Swedbank	2 493 273	1,08%	2024-06-19
Swedbank	2 517 575	1,22%	2026-06-17
	<u>7 504 130</u>		

Föreningen har ett reverslån på 4 406 500 kr

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommentar: Inga väsentliga händelser har skett.

Underskrifter

Halmstad den / 2024

Josefin Norrman
Styrelseordförande

Martin Andersson

Emilia Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén, Access Revision
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2024



Brf odalvägen År 2023.pdf

(101591 byte)

SHA-512: 558f52c8ba6fbb0e9adcbee074e544d2fef21
bdee4667ff6839ed0716ffd6612e7f8d48673f55dfe74f
9ba216f996b48afdcae85fd86948859b196dbe2a10b23

Underskrifter

2024-04-10 07:56:33 (CET)



Josefin Norrman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 08:09:35 (CET)



Anna Emilia Isabelle Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 16:53:27 (CET)



Anders Martin Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-24 08:55:21 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Odalvägen År 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cf774ea38a36bc202423c578e1bcec5c35255e300a20a24c2b4bf7d0d123d6c0d042457337c25f0508f065ce3ac9f727d43c7d6e4e136d8f897742dbe1e7f132



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.