

Årsredovisning för

BRF ODIN 16

769605-1239

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odin 16, 769605-1239, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Odin 16 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning, samt att hyra ut de lokaler som föreningen äger.

Fastigheten:

Föreningen förvärvade 2004-03-31 fastigheten Odin 16 med adress Ynglingagatan 15, 113 47 Stockholm. Marken som fastigheten står på ägs av föreningen.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus, med totalt 14 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 1783 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 1 rum och kök

1 lgh om 2 rum och kök

4 lgh om 3 rum och kök

4 lgh om 4 rum och kök

4 lgh om 5 rum och kök

I entréplan finns rum för hushållsopor. I källarplan finns 12 st lägenhetsförråd. De två vindsvåningarna som byggdes på 60-talet har förråd i lägenheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Styrelsen uppmanar alla bostadsrättsinnehavare att teckna ett bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

Den totala lokalytan är 617 kvm, varav 617 kvm är uthyrd vid bokslutsdatumet.

1 lokal á 122 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-07-31

1 lokal á 495 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-06-15. Hyresgästen i konkurs.

Genomsnittlig lokalhyra 2 199 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten uppfördes 1906 och har under 2022 åsatts ett nytt värdeår; 1970, pga omtaxering hos Skatteverket med hänvisning till de större underhållsåtgärder som utförts under de senare åren. Tidigare värdeår var 1930. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för bostäder är det minsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och för 2023; 1 589 krkr per lägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

För 2023 beskattas Brf Odin 16 med 1% av taxeringsvärdet (10 344 000) för lokalerna samt för bostäderna 1 589 kr per lägenhet.

Genomfört under året

Fjärrvärmepriset låstes för de kommande 5 åren under 2022. Vilket är ekonomiskt extremt fördelaktigt för föreningen, som exempel kan nämnas att föreningen betalar 67 öre/kWh mot 81 öre/kWh i nuvarande pris för energi under eldningssäsong (nov-mar). Priset är låst fram till och med 2027-02-28.

Endast mindre löpande underhåll har genomförts under året.

Under året gick den tidigare stora lokalhyresgästen i konkurs. En ny hyresgäst kontrakterades och den ekonomiska skadan från detta har således minimerats, vilket framgår av erhållna hyror från lokaler under året. Föreningen bevakar sin kvarvarande fordran på den konkursade hyresgästen. Om föreningen erhåller något i konkursen för de utestående hyrorna blir klart under våren 2024.

Nuvarande underhållsplan sträcker sig fram till 2024-12-31 och föreningen ligger i fas med denna underhållsplan. Under 2024 behöver en ny underhållsplan upprättas

Planerat underhåll framåt

Endast mindre underhåll är planerat i nuvarande underhållsplan fram till 2024-12-31

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under 2019 för lägenheterna. Nästa OVK för lägenheterna skall genomföras 2025. För lokalerna genomfördes det under 2018.

Energideklaration av fastigheten utfördes under 2016

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Munkhammar, Ordförande
Mattias Karlsson, Sekreterare
Ylwa Häggström, Kassör

Suppleant har varit: Fredrik Ahlesteen.

Valberedning

Valberedare har varit: Jan Blomberg och Babel Poli.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Samtliga.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor:

Revisor har varit Stefan Gustafsson, RB Revison AB.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. Under året har 1 protokoll från styrelsemöten upprättats.

Medlemsantal:

Föreningen har 22 st (fg år 23 st) medlemmar. Under året har 0 st (fg år 1 st) bostadsrätt överlåtit

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enl stadgar:

- Överlåtelseavgift av säljaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2024; 1 433 kr).
- Pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet (för 2024; 573 kr)

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 560 kr/kvm sedan 2021-04-01. Styrelsen beslutade och genomförde då en sänkning av årsavgifterna med ca 10%.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om entrématta finns tecknat med Inital.

Avtal om städning finns tecknat med Melins Städ i Stockholm HB

Fjärrvärme levereras genom Stockholm Exergi.

Elnät tillhandahålles genom Ellevio

Elhandel tillhandahålles genom Bixia

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan upprättades under 2014 och en ny behöver upprättas under 2024

Not Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 702 500	2 297 961	827 719	923 519
Disposition fg års resultat			923 519	-923 519
Avsättning yttre fond		221 000	-221 000	
Årets resultat				770 313
Vid årets slut	25 702 500	2 518 961	1 530 238	770 313

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	2 319 038	2 257 952	2 265 497	2 266 870
Resultat efter finansiella poster	770 313	923 519	-369 418	564 779
Soliditet, %	77	74	71	71
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	560	560	575	620
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	43	44	45	49
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	3 604	4 208	4 583	4 875
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 851	5 665	6 169	6 562
Sparande per kvadratmeter	511	580	514	607
Räntekänslighet	9	10	11	11
Energikostnad per total kvm	162	155	154	118

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 530 238
årets resultat	770 313
Summa	2 300 551
disponeras för	
Avsättning yttre underhåll enligt antagen underhållsplan	221 000
balanseras i ny räkning	2 079 551
Summa	2 300 551

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 319 038	2 257 952
Övriga rörelseintäkter		11 239	-
Summa rörelseintäkter		2 330 277	2 257 952
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-747 187	-757 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 481	-468 481
Summa rörelsekostnader		-1 215 668	-1 225 954
Rörelseresultat		1 114 609	1 031 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 087	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 383	-108 588
Summa finansiella poster		-344 296	-108 479
Resultat efter finansiella poster		770 313	923 519
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		770 313	923 519
Skatter			
Årets resultat		770 313	923 519

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 609 723	38 073 041
Inventarier, verktyg och installationer	6	25 817	30 980
Summa materiella anläggningstillgångar		37 635 540	38 104 021
Summa anläggningstillgångar		37 635 540	38 104 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 316	-
Övriga fordringar		4 211	4 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		373 845	485 714
Summa kortfristiga fordringar		462 372	489 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 747 142	1 878 779
Summa kassa och bank		1 747 142	1 878 779
Summa omsättningstillgångar		2 209 514	2 368 627
SUMMA TILLGÅNGAR		39 845 054	40 472 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 702 500	25 702 500
Yttre underhållsfond		2 518 961	2 297 961
Summa bundet eget kapital		28 221 461	28 000 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 530 238	827 719
Årets resultat		770 313	923 519
Summa fritt eget kapital		2 300 551	1 751 238
Summa eget kapital		30 522 012	29 751 699
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	-
Övriga skulder		393 478	335 550
Summa långfristiga skulder		393 478	335 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del skulder kreditinstitut	7,8	8 650 000	10 100 000
Leverantörsskulder		39 522	61 359
Skatteskulder		47 164	27 510
Övriga skulder		15 729	8 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 149	188 401
Summa kortfristiga skulder		8 929 564	10 385 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 845 054	40 472 648

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	770 313	923 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	468 481	468 481
	<u>1 238 794</u>	<u>1 392 000</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 238 794	1 392 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 476	-437 372
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52 093	100 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 318 363	1 055 475
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 450 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 450 000	-900 000
Årets kassaflöde	-131 637	155 475
Likvida medel vid årets början	1 878 779	1 723 304
Likvida medel vid årets slut	1 747 142	1 878 779

Not 1 Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Vid val av K2 så är det likviditeten som är det väsentliga för att avgöra en bostadsrättsförenings ekonomi om det finns en underhållsplan och avsättningen till den följs, samt att stadgarna har rätt skrivning i avseendet i vad årsavgifterna skall täcka.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter bostäder	998 448	998 448
Hysesintäkter lokal	1 209 217	1 148 628
Balkongtillägg	8 520	8 520
Ersättning fastighetsskatt	100 681	97 688
Överlåtelse-, pantsättnings och andrahandsuthyrningsavgifter	1 932	4 248
Påminnelse- och dröjsmålsavgifter	240	420
Summa	2 319 038	2 257 952
Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	11 239	-
Summa	11 239	-

I årsavgifterna ingår; hushållsel, värme, vatten, kabel-TV samt fiber.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats under 2023.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförvaltning		33 621
Städning	19 528	20 912
Sotning		-
Hissar	20 886	34 050
Bredband	19 897	19 920
Ventilation	23 701	5 400
Hyra Entrémattor	4 588	3 864
Reparation och underhåll fastighet	2 048	21 626
El	48 296	61 967
Fjärrvärme	299 310	284 301
Vatten och avlopp	42 198	26 732
Sophämtning	7 782	15 697
Kabel-TV	13 103	12 334
Försäkring	35 271	32 720
Övriga fastighetskostnader	23 100	465
Fastighetsskatt/avgift	125 686	124 706
Diverse	4 649	4 715
Förvaltningskostnader	38 073	36 513
Revision	13 543	12 950
Medlemsavgifter	5 528	4 980
Summa	747 187	757 473

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	44 966 325	44 966 325
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>44 966 325</u>	<u>44 966 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 893 284	-6 429 966
-Årets avskrivning enligt plan	-463 318	-463 318
	<u>-7 356 602</u>	<u>-6 893 284</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 609 723	38 073 041
Varav:		
-Bokfört värde byggnad	15 461 044	15 914 330
-Bokfört värde mark	22 076 250	22 076 250
-Bokfört värde markanläggningar	72 429	82 461
	<u>37 609 723</u>	<u>38 073 041</u>
Taxeringsvärde:		
Taxeringsvärde byggnad	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark	60 944 000	60 944 000
TOTALT	91 144 000	91 144 000

Not 6 Byggnadsinventarier lokaler

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	522 325	522 325
Vid årets slut	522 325	522 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-491 345	-486 182
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 163	-5 163
Vid årets slut	-496 508	-491 345
Redovisat värde vid årets slut	25 817	30 980

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering	Skuld vid årets slut
Nordea Hypotek -577	2024-02-28	4,48	1 450 000	8 650 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld som avser planerad amortering				-600 000
Varav lån som förfaller till omförhandling under kommande år				-8 650 000

Pga nytt redovisningsätt för lånen så redovisas alla lån som villkorsändras under kommande år som kortfristig låneskuld.

Summa vid årets slut	1 450 000	8 650 000
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</i>		5 650 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 150 000	18 150 000

eventalförbindelser

Summa eventalförbindelser inga inga

Underskrifter

Stockholm

2024 - -

2024 - -

Björn Munkhammar
Styrelseordförande

Mattias Karlsson
Ledamot

2024 - -

Ylwa Häggström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ____/____ 2024

Stefan Gustafsson, RB Revison AB
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Bilagor "Att läsa en årsredovisning" och "Att bo i bostadsrätt"

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-04 10:20:51 UTC+00:00

BJÖRN MUNKHAMMAR

Ordförande



SE BankID - 724dcaba-1885-4e63-94b3-6ce8fd5d5678

2024-04-05 10:37:53 UTC+00:00

Mattias Karlsson

Styrelseledamot



SE BankID - 3999e000-cb41-4341-a4b3-1f49dd525cc0

2024-04-05 15:26:26 UTC+00:00

YLWA HÄGGSTRÖM

Styrelseledamot



SE BankID - 864ee488-a883-4cfd-9c97-6370b4b43010

2024-04-06 12:37:01 UTC+00:00

Karl Stefan Gustafsson

Revisor



SE BankID - 72c88118-7811-4fd8-a44a-e1fb92a1b39b

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 16

Org.nr 769605-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 16 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odin 16 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-06 12:37:18 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - 10e77bfa-4a88-4cce-a0bd-4e69c63c75fe