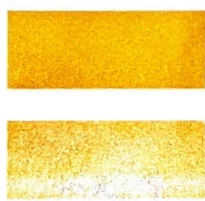




Årsredovisning 2022



Brf Oden Nr 2

Org nr 716420-2124

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oden Nr 2, med säte i Märsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2006.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av dels flerfamiljshus och dels av parhus/radhus med totalt 141 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kokvrå
- 1 st 1 ½ rum och kök
- 20 st 1 ½ rum och kokvrå
- 20 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 47 st 4 rum och kök
- 27 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 12 291 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Sätuna 3:123, 3:136 och 3:254. Dessa omfattar samfälliga VA-ledningar, garage, soprum, tvättstugor samt centralantennanläggningar för kabel-TV. För anläggningarna upplåts utrymme inom Sätuna 3:136. Föreningen är förvaltare för dessa samfälligheter och debiterar verkliga kostnaderna, årligen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2022 till 1 519 kr per lägenhet i hyreshus och 8 874 kr per lägenhet i småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 192 910 000 kr, varav byggnadsvärdet är 113 585 000 kr och markvärdet är 79 325 000 kr. Värdeår är 1989.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidare avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Service Sigtuna, trappstädning med Moo's Städ.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 januari 1989.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2022 var 781 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 910 tkr per år. Rekommenderad avsättning enligt uppdaterad underhållsplan från 2023, är 3 576 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

Linda Skölderud	Ordförande
Bengt Nilsson	Kassör
Mikael Johansson	Ledamot
Frida Persson Örkegård	Ledamot
Hans Sommar	Ledamot
Carolina Olsson	Suppleant
Karolina Herrera	Suppleant
Madelaine Jörgensson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Arvode som har utbetalats till styrelsen uppgår till 27 300 kr. Arbete som styrelsen har utfört uppgår till 287 262 kr.

Föreningsvalda revisorer

Björn Svensson
Ariel Vargas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TISAB slutför åtgärderna på taken på Stationsgatan.
HAGS monterar ny lekplatsutrustning på gården Stationsgatan 23 C.
Upplands stängsel monterar stängsel på gården Stationsgatan 23 C.
Upplands stängsel monterar nytt gunnebostängsel vid scoutstugan samt Stationsgatan/Odenvägen.
Skyddsrummen besiktigas, utrustning inventeras och nedslag åtgärdas.
Fastigheterna besiktigas och en ny underhållsplan upprättas.
OVK samt injustering av värmen utförs, samtliga termostater på radiatorerna byts ut mot nya.
Nya fönsterbleck och tröskelplåt monteras på kvarterslokalen.
Arbete för olika alternativ gällande elbilsladdning påbörjas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (203) medlemmar. Under året har 15 (16) st lägenheter överlåtits till ett snittpris om 27 410 (27 098) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 028	10 029	10 020	10 013
Resultat efter finansiella poster	362	1 617	1 144	1 897
Soliditet (%)	25	25	24	23
Årets resultat exkl. avskr.	1 247	2 502	2 029	2 785
Fastighetslån/kvm (kr)	7 835	7 835	7 876	8 018
Årsavgifter/kvm (kr)	781	781	781	781

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 004 000	485 362	5 600 297	8 408 291	1 617 309	32 115 259
Disposition av föregående års resultat:			910 000	707 309	-1 617 309	0
Årets resultat					362 380	362 380
Belopp vid årets utgång	16 004 000	485 362	6 510 297	9 115 600	362 380	32 477 639

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 115 600
årets vinst	362 380
	9 477 980
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	3 575 000
ianspråktas ur yttre fond	-1 480 973
i ny räkning överföres	7 383 953
	9 477 980

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 027 949	10 029 494
Övriga rörelseintäkter		341 539	298 896
Summa rörelseintäkter		10 369 488	10 328 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 765 442	-4 833 833
Övriga externa kostnader	4	-1 106 121	-1 008 443
Personalkostnader	5	-409 945	-351 816
Avskrivningar		-885 053	-885 053
Summa rörelsekostnader		-8 166 561	-7 079 145
Rörelseresultat		2 202 927	3 249 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 507	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 842 054	-1 631 936
Summa finansiella poster		-1 840 547	-1 631 936
Resultat efter finansiella poster		362 380	1 617 309
Årets resultat		362 380	1 617 309

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	118 384 262	119 266 188
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 166	6 293
Summa materiella anläggningstillgångar		118 387 428	119 272 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	255 353	255 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 353	255 353
Summa anläggningstillgångar		118 642 781	119 527 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, Sigtunahem		331 099	0
Övriga fordringar	10	11 121 945	9 932 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	435 536	397 068
Summa kortfristiga fordringar		11 888 580	10 329 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		516 220	516 220
Summa kassa och bank		516 220	516 220
Summa omsättningstillgångar		12 404 800	10 846 033
SUMMA TILLGÅNGAR		131 047 581	130 373 867

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 489 362	16 489 362
Fond för yttre underhåll		6 510 297	5 600 297
Summa bundet eget kapital		22 999 659	22 089 659
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 115 600	8 408 291
Årets resultat		362 380	1 617 309
Summa fritt eget kapital		9 477 980	10 025 600
Summa eget kapital		32 477 639	32 115 259
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-149 174	-138 396
Skulder till kreditinstitut	12	80 300 000	66 300 000
Summa långfristiga skulder		80 150 826	66 161 604
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		1 015 451	687 672
Skatteskulder		39 230	56 272
Övriga skulder		116 271	123 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 248 164	1 229 895
Summa kortfristiga skulder		18 419 116	32 097 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 047 581	130 373 867

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		362 380	1 617 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		885 053	885 053
Förändring skatteskuld/fordran		-17 042	-30 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 230 391	2 471 365
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-397 741	-183 235
Förändring av kortfristiga skulder		339 154	290 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 171 804	2 579 106
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-499 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-499 999
Årets kassaflöde		1 171 804	2 079 107
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		10 580 349	8 501 242
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		11 752 153	10 580 349

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	9 611 941	9 611 940
P-plats och garage	373 932	376 199
Kabel-TV och bredband	42 517	41 355
Hyresbortfall, garage/p-plats	-441	0
	10 027 949	10 029 494

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	172 380	172 693
Städkostnader	112 295	111 805
Systematiskt brandskyddsarbete	3 563	5 989
Snöröjning/sandning	219 221	230 704
Serviceavtal	1 889	39 934
Hisskostnader	121 981	111 534
Besiktningsskostnader	27 290	22 947
Bevakningskostnader uttryckning/jour*	13 188	21 488
Reparationer	147 024	127 605
Reparation vattenskada	23 450	24 625
Trädgård och utemiljö	14 450	35 644
Planerat underhåll	1 480 973	513 946
Fastighetsel	445 259	317 890
Uppvärmning	1 346 131	1 404 675
Vatten och avlopp	502 041	467 778
Avfallshantering	367 563	315 676
Försäkringskostnader	241 453	245 004
Självrisker	0	94 600
Kabel-TV	440 894	438 705
Hyra för garage/parkering	38 600	41 615
Förbrukningsinventarier	34 576	79 040
Förbrukningsmaterial	11 221	9 936
	5 765 442	4 833 833

*För hög kostnad tagen under 2021, ej periodiserad.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	1 000	1 000
Fastighetsavgift	755 761	742 659
Telefoni	5 443	2 742
Hemsida	1 111	1 361
Porto	12 115	10 796
Kundförluster	0	7 028
Föreningsgemensamma kostnader	7 242	0
Revisionsarvode	6 300	4 100
Ekonomisk förvaltning	198 494	198 507
Bankkostnader	4 673	4 951
Årsredovisning/tryck	4 375	4 375
Övriga externa tjänster	3 353	5 503
Konsultarvoden	0	4 375
Juridisk konsultation	29 930	0
Underhållsplan	68 940	0
Övriga poster	7 384	21 046
	1 106 121	1 008 443

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	27 300	86 570
Övriga arvoden	287 262	180 000
Sociala avgifter	95 383	85 246
	409 945	351 816

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Ingående avskrivningar	-16 139 045	-15 419 045
Årets avskrivningar	-720 000	-720 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 859 045	-16 139 045
Redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde	115 020 585	115 740 585
Taxeringsvärden byggnader	113 585 000	105 585 000
Taxeringsvärden mark	79 325 000	74 725 000
	192 910 000	180 310 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Ingående avskrivningar	-2 076 994	-1 915 068
Årets avskrivningar	-161 926	-161 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 238 920	-2 076 994
Utgående redovisat värde	3 363 677	3 525 603

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	558 331	558 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 331	558 331
Ingående avskrivningar	-552 038	-548 911
Årets avskrivningar	-3 127	-3 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-555 165	-552 038
Utgående redovisat värde	3 166	6 293

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883*	172 900	172 900
Swedbank Robur Fonder AB, Företagsobl. FRN	82 453	82 453
	255 353	255 353

*91 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	34 251	6 635
Avräkningskonto förvaltare	11 086 759	9 925 733
Övrig fordran	935	377
	11 121 945	9 932 745

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	112 152	110 219
Fastum AB	45 781	43 375
Otis AB	2 021	2 021
Stanley AB	4 576	0
Trygg-Hansa Försäkring	271 006	241 453
	435 536	397 068

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,010	2024-06-19	20 300 000	20 300 000
Swedbank Hypotek AB	3,920	2027-10-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,390	2025-09-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,483	2023-01-28	16 000 000	16 000 000
			96 300 000	96 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 000 000	30 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	424 680	116 557
Revision	11 800	11 800
Fastighetsskötsel	14 365	14 365
Städ	0	9 380
Fastighetsel	60 902	44 433
Fjärrvärme	204 408	208 167
Snöröjning/sandning	20 688	25 539
Rep. motor aggregat, kondenssor	8 094	0
Underhåll el	16 032	0
Förutbetalda avgifter och hyror	482 820	787 553
Beräknad tryckkostnad för årets årsredovisning	4 375	4 375
Förbrukningsmaterial	0	2 851
Fastighetsdeklaration	0	4 875
	1 248 164	1 229 895

Not 14 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2022-12-31	2021-12-31
116 638 000	116 638 000
116 638 000	116 638 000

Märsta den


Linda Skölderud
Ordförande


Bengt Nilsson


Mikael Johansson


Frida Persson Örkegård

Hans Sommar



Vår revisionsberättelse har lämnats


Björn Svensson
Förtroendevald revisor


Ariel Vargas
Förtroendevald revisor