



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Odlå



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå i Sjödalén med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

| Fastighet              | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Huddinge Takstegen 2   |              | 2018                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |              |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 90                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3952                     |
| 1                        | lokal (hyresrätt)                     | 400                      |
| 34                       | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 125 objekt</b> |                                       | <b>4352</b>              |

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------|------------|------------|
| Kjell-Arne Forsberg  | Ordförande | 2019-12-16 |
| Staffan Eriksson     | Ledamot    | 2019-12-16 |
| Christina Månson     | Ledamot    | 2020-11-11 |
| Johan Magnusson      | Ledamot    | 2021-10-25 |
| Camilla Rydström     | Ledamot    | 2021-10-25 |
| Elisabeth Brkan      | Ledamot    | 2020-11-11 |
| Stefan Norengård     | Ledamot    | 2020-11-11 |
| Marcus Nord Karlsson | Ledamot    | 2020-11-11 |
| Adam Sandström       | Ledamot    | 2021-10-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Eriksson, Johan Magnusson, Stefan Norengård, Elisabeth Brkan och Karl-Olof Christiansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Staffan Eriksson, Kjell-Arne Forsberg och Christina Månson, två i förening

Revisorer har varit Clas Niklasson Grant Thornton.

Valberedning har varit Hugo Norin och William Tienssu, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1 %.

En förändring av årsavgiften med +8 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-07-01.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Eftersom fastigheten var inflyttningsklar under 2018 har det inte funnits något behov av att genomföra åtgärder i fastigheten.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Den upprättade underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2029.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 15 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 218    | 217    | 168    | 202    | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 14 400 | 13 208 | 13 346 | 13 483 | 13 621 |
| Räntekänslighet, %                     | 19     | 19     | 19     | 20     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 169    | 162    | 133    | 144    | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 385    | 351    | 361    | 357    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 767    | 759    | 740    | 735    | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 902    | 810    | 783    | 767    | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 559  | 3 526  | 3 408  | 3 469  | 0      |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 839 | -2 847 | -3 075 | -2 914 | 0      |
| Soliditet, %                           | 80     | 80     | 80     | 80     | 79     |

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 236 850 000                | 0   | 0                         | 236 850 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 349 617                    | 0   | 200 000                   | 549 617                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>237 199 617</b>         | <b>0</b>  | <b>200 000</b>            | <b>237 399 617</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 328 418                 | -2 846 873  | -200 000                  | -9 375 291                 |
| Årets resultat, kr                    | -2 846 873                 | 2 846 873   | -2 839 236                | -2 839 236                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 175 291</b>          | <b>0</b>  | <b>-3 039 236</b>         | <b>-12 214 527</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>228 024 326</b>         | <b>0</b>  | <b>-2 839 236</b>         | <b>225 185 090</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -9 375 291         |
| Årets resultat, kr                                  | -2 839 236         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-12 214 527</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -145 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-12 359 527</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**RESULTATRÄKNING**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | <u>3 564 100</u> | <u>3 525 967</u> |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>3 564 100</b> | <b>3 525 967</b> |

**Rörelsekostnader**

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader  | Not 3 | -1 675 378        | -1 528 205        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -100 095          | -91 823           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -108 093          | -134 697          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -3 790 969        | -3 790 969        |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 7 | <u>-2 378</u>     | <u>0</u>          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-5 676 913</b> | <b>-5 545 693</b> |

**Rörelseresultat****-2 112 813**      **-2 019 726****Finansiella poster**

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 2 438           | 1 184           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | <u>-728 861</u> | <u>-828 330</u> |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-726 423</b> | <b>-827 146</b> |

**Årets resultat****-2 839 236**      **-2 846 873**

| Balansräkning                                  |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 280 866 138        | 284 657 107        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 9  | 100 871            | 7 871              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>280 967 009</b> | <b>284 664 978</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 47 622             | 103 949            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>47 622</b>      | <b>103 949</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>281 014 631</b> | <b>284 768 927</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                    |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 15 988             | 7 768              |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 424 089          | 1 314 181          |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 34 264             | 757                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 132 563            | 142 379            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 606 905</b>   | <b>1 465 084</b>   |
| Bank   | Not 12 | 338 827            | 0                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>338 827</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 945 731</b>   | <b>1 465 084</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>282 960 362</b> | <b>286 234 012</b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Insatser                                     |        | 236 850 000        | 236 850 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 549 617            | 349 617            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>237 399 617</b> | <b>237 199 617</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -9 375 291         | -6 328 418         |
| Årets resultat                               |        | -2 839 236         | -2 846 873         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-12 214 527</b> | <b>-9 175 291</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>225 185 090</b> | <b>228 024 326</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 42 210 000         | 42 660 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>42 210 000</b>  | <b>42 660 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 14 670 000         | 14 820 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 208 514            | 150 497            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 68 711             | 34 231             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 900                | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 617 147            | 544 958            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>15 565 272</b>  | <b>15 549 686</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>57 775 272</b>  | <b>58 209 686</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>282 960 362</b> | <b>286 234 012</b> |



| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -2 839 236                       | -2 846 873                       |
| Avskrivningar   | 3 790 969                        | 3 790 969                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | <u>951 733</u>                   | <u>944 096</u>                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -31 912                          | -100 700                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 165 586                          | 130 844                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b><u>1 085 407</u></b>          | <b><u>974 239</u></b>            |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter   | -93 000                          | 0                                |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar          | 56 327                           | 0                                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b><u>-36 673</u></b>            | <b><u>0</u></b>                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -600 000                         | -600 000                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b><u>-600 000</u></b>           | <b><u>-600 000</u></b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>448 734</b>                   | <b>374 240</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 314 181</b>                 | <b>939 942</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>1 762 916</b>                 | <b>1 314 181</b>                 |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara mellan 20 och 100 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs i årsbokslutet.

Förslag till reservering och ianspråktagande av fonden lämnas i resultatdispositionen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning  | 2022-01-01        | 2021-01-01        |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       |  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|       | Årsavgifter bostäder   | 3 028 204         | 2 998 294         |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 327 300           | 326 700           |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 95 040            | 95 040            |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 76 103            | 75 296            |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 30 408            | 29 243            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 7 045             | 1 394             |
|       |  | <b>3 564 100</b>  | <b>3 525 967</b>  |
| Not 3 | Driftskostnader  |                   |                   |
|       | Reparationer   | -102 747          | -92 045           |
|       | El   | -266 812          | -165 456          |
|       | Uppvärmning  | -292 595          | -376 135          |
|       | Vatten   | -175 972          | -162 658          |
|       | Renhållning  | -144 514          | -158 533          |
|       | Bevakningskostnader  | -23 427           | 0                 |
|       | TV, bredband, iptelefoni   | -96 090           | -94 850           |
|       | Serviceavtal   | 0                 | -4 167            |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -26 895           | -18 557           |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -81 678           | -66 633           |
|       | Förvaltningskostnader  | -319 606          | -306 906          |
|       | Försäkringar   | -77 947           | -22 930           |
|       | Fastighetsskatt  | -34 480           | -34 230           |
|       | Övriga driftskostnader   | -32 616           | -25 107           |
|       |  | <b>-1 675 378</b> | <b>-1 528 205</b> |
| Not 4 | Övriga externa kostnader   |                   |                   |
|       | Extern revisionsarvode   | -11 875           | -11 875           |
|       | Andrahandsuthyrningsavgift   | -4 127            | -3 575            |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -30 685           | -32 181           |
|       | Föreningsverksamhet  | -2 589            | -10 160           |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -10 973           | -3 469            |
|       | Förbrukningsinventarier  | -8 384            | -11 348           |
|       | Stämma och styrelse  | -31 464           | -19 215           |
|       |  | <b>-100 095</b>   | <b>-91 823</b>    |
| Not 5 | Personalkostnader  |                   |                   |
|       | Arvode till styrelsen  | -89 820           | -99 480           |
|       | Sociala avgifter   | -18 273           | -35 217           |
|       |  | <b>-108 093</b>   | <b>-134 697</b>   |
| Not 6 | Avskrivningar  |                   |                   |
|       | Byggnader  | -3 613 357        | -3 613 357        |
|       | Markanläggningar   | -177 612          | -177 612          |
|       |  | <b>-3 790 969</b> | <b>-3 790 969</b> |
| Not 7 | Övrig rörelsekostnader   |                   |                   |
|       | Värdeutveckling fond SHB   | -2 378            | 0                 |
|       |  | <b>-2 378</b>     | <b>0</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                     | 2022-12-31         | 2021-12-31         |                   |                    |                    |
|--------|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|        | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 217 574 446        | 217 574 446        |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 74 015 259         | 74 015 259         |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 4 440 295          | 4 440 295          |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>296 030 000</b> | <b>296 030 000</b> |                   |                    |                    |
|        | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                       | -10 840 057        | -7 226 700         |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar byggnader                          | -3 613 357         | -3 613 357         |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -532 835           | -355 224           |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -177 612           | -177 612           |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-15 163 862</b> | <b>-11 372 893</b> |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>280 866 138</b> | <b>284 657 107</b> |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden byggnader                              | 203 121 032        | 206 734 389        |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden mark                                   | 74 015 259         | 74 015 259         |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden markanläggningar                       | 3 729 848          | 3 907 460          |                   |                    |                    |
|        | <b>Fastighetsbeteckning: Takstegen 2</b>               |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår</b>     | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|        | Bostäder hyreshus                                      | 2018               | 106 000 000        | 39 000 000        | 145 000 000        | 103 000 000        |
|        | Lokaler  |                    | 2 488 000          | 960 000           | 3 448 000          | 3 423 000          |
|        |  |                    | <b>108 488 000</b> | <b>39 960 000</b> | <b>148 448 000</b> | <b>106 423 000</b> |
| Not 9  | <b>Pågående nyanläggningar</b>                         |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar                 | 7 871              | 7 871              |                   |                    |                    |
|        | Årets Investering                                      | 93 000             | 0                  |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>          | <b>100 871</b>     | <b>7 871</b>       |                   |                    |                    |
| Not 10 | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>          |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Övriga värdepappersinnehav                             | 47 622             | 103 949            |                   |                    |                    |
|        |  | <b>47 622</b>      | <b>103 949</b>     |                   |                    |                    |
| Not 11 | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 132 563            | 142 379            |                   |                    |                    |
|        |  | <b>132 563</b>     | <b>142 379</b>     |                   |                    |                    |
| Not 12 | <b>Bank</b>  |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Handelsbanken  | 338 827            | 0                  |                   |                    |                    |
|        |  | <b>338 827</b>     | <b>0</b>           |                   |                    |                    |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB         |              | 0,82%     | 2024-01-10 | 14 220 000        | 150 000                 |
| SBAB         |              | 0,76%     | 2024-12-11 | 14 220 000        | 150 000                 |
| SBAB         |              | 1,64%     | 2023-01-12 | 14 220 000        | 150 000                 |
| SBAB         |              | 1,85%     | 2024-01-12 | 14 220 000        | 150 000                 |
|              |              |           |            | <b>56 880 000</b> | <b>600 000</b>          |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>42 210 000</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 2 400 000         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 53 880 000        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 59 280 000        | 59 280 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>59 280 000</b> | <b>59 280 000</b> |

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 68 711        | 34 231        |
|                             | <b>68 711</b> | <b>34 231</b> |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |            |          |
|-----------------------------|------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 900        | 0        |
|                             | <b>900</b> | <b>0</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden              | 65 000         | 65 000         |
| Upplupna sociala avgifter               | 33 000         | 33 000         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 161 072        | 119 085        |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 358 075        | 327 873        |
|   | <b>617 147</b> | <b>544 958</b> |

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga händelser av vikt finns att notera.

*Denna årsredovisning är digitalt signerad av;*

Adam Sandström

Camilla Rydström

Christina Månson

Elisabeth Brkan

Johan Magnusson

Karl-Olof Christiansson

Kjell-Arne Forsberg

Staffan Eriksson

Stefan Norengård

*Min revisionsberättelse har avgivits;*

Grant Thornton Sweden AB  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalén

Org.nr. 769631 - 8422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalén för räkenskapsåret 2022-02-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödaléns finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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.

### Styrelsen 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Odla i Sjødalen för räkenskapsåret 2022-02-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Odla i Sjødalen 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 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, viktiga 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Odlå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL-ARNE FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:08:00



**STAFFAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:46:16



**CHRISTINA MÅNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:25:33



**JOHAN MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:09:04



**CAMILLA RYDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:08:39



**STEFAN NORENGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 20:12:06



**ELISABETH BRKAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:48:11



**ADAM SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:09:29



**KARL-OLOF CHRISTIANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 10:55:53



**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:56:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Odlå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:58:35





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.