



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Odengården-Lidingö

Årsredovisning 2023



ByQ9ivvzA-B14qoPDFa



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Odengården- Lidingö (769627-4872) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen har en femårig underhållsplan. Nuvarande sådan sträcker sig från 2023 till 2027.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastigheter, Oden 22 och 3D-fastigheten Oden24, i Lidingö stads centrum (Lidingö kommun) förvärvades 2015-04-14. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheternas byggnadsår är 1995.

Fastigheterna består av tre (3) trappuppgångar i flerbostadshus på adresserna Odenvägen 10 till 12 och 34 samt 36 radshusliknande lägenheter på Odenvägen 14 till 32 och 36 till 50.

Butikslokaler finns på Odenvägen 6 och 8 samt Stockholmsvägen 53.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
81	Lägenheter, bostadsrätt	6 085
2	Lägenheter, hyresrätt	157
4	Lokaler, hyresrätt	1 216

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-29. På stämman deltog 37 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-05-10. 33 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades 2023 års lagändringar i bostadsrättslagen och stadgarna justerades i enlighet med gällande anvisningar. Dessutom gjordes ett förtydligande angående föreningens kallelse regler.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johanna Öhman	Ordförande
Birgitta Ramstedt Wass	Kassör
Thomas Ewerton	Sekreterare
Carin Nettelblatt	Ledamot
Hans Zimmerlund	Ledamot
Johan Gärderud	Suppleant
Jonas Lindén	Suppleant
Patrik Lundqvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Lindén, Thomas Ewerton, Carin Nettelblatt (avgick 2023-07-23) och Hans Zimmerlund (avgick 2023-12-25).

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Joakim Mattsson.

Valberedningen har utgjorts av Hans Ahlström, Arvid Mohlin (avgick 2023-12-25) och Björn Tyrefors (avgick 2023-06-29).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Liggande stammar under Odenvägen 12 och 34
2023	Byte av hiss ner till Coop i samarbete med Grosvenor
2023	Byte av datoriserad undercentral (DUC)
2023	Byte vindskiva och takplåtar Odenvägen 10 och 50
2023	Byte av frånluftsfläkten på Odenvägen 34
2022	Byte takfönster Odenvägen 10 och 12.
2022	Flytt av fettavskiljare från ventilationsutrymme.
2022	Installation digitala trapphustavlor och bokningssystem.
2022	Renovering och besiktning av hyreslägenheter.
2022	Underhållsspolning avloppsstammar.
2022	Mindre reparationer och åtgärder tak.
2022	Byte radiotortermotater Odenvägen 10 och 12.
2021	OVK-besiktning i föreningens lägenheter.
2021	Trapphusrenovering Odenvägen 34.
2021	Uppfräschning av föreningens gemensamma lokal i "Gula Huset".

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Modernisering av hisskorgar
2024	Takarbeten
2024-2025	Byte av liggande stammar
2024-2026	Utbyte av takfläktar

Årsavgifter

Till följd av det rådande ränteläget överväger styrelsen att under 2024 se över en mindre justering av månadsavgiften (tidigast Q3 2024) förutsatt ett fortsatt högt ränteläge.

Under våren 2024 kommer styrelsen ge i uppdrag till förhandling gällande avgiftshöjning för våra hyresgäster, både lägenheter och lokaler

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 120 st. Under året har 11 tillkommit samt 10 utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 121 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Telenor Sverige AB/Ownit
Kabel-TV	Tele2
Källsorterat avfall	PreZero
Vatten, avlopp och hushållssopor	Lidingö Stad
El	Vattenfall samt Ellevio(distribution)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissarna	Kone AB
Utemiljö vintertid	Bjurvéns Trädgårdsanläggning
Takskottning	Westerlunds Tak & Fasad AB
Utemiljö sommartid	Från Grind till Vind
Städning	Di-er Entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Skadedjursbekämpning innergården	Nomor AB
Besiktning yttertak och stuprör	Westerlunds Tak & Fasad AB
Gymnistrustning	Gymspecialisten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med liggande stammarna som framför allt berört våra hyresgäster i butiksverksamhet har fortsatt och kommer även fortsätta under 2024.

På årsstämman 29 juni klubbades en ny styrelse in. Alla styrelsemedlemmar utom en valde att inte ställa upp för en ny styrelse år vilket resulterade i en ny engagerad men något oerfaren styrelse. Styrelsearbetet har dock flutit på under hösten 2023 tack vare styrelsens mycket kompetenta sammansättning.

Under december månad började vi med sortering av matavfall i våra soprum. Från 1 januari 2024 är det lag på sortering och separat insamling av matavfall från hushåll och verksamheter.

Vi har bytt städfirma då vi inte tyckte den tidigare firman höll den kvalitet som motiverar det pris vi betalade.

Under 2023 byttes hissen ut som leder ned Coop och Systembolaget. Grosvenor och Odengården äger gemensamt ansvar över hissen.

Vi bytte försäkringsbolag under våren 2023 till Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2024 kommer vi fortsätta vårt arbete med de liggande stammarna. Arbetet kommer att pågå under flertalet räkenskapsår.

Vintersäsongen 23/24 har vi haft en del mindre problem med taket där både tegelpannor och metallistverk har lossnat eller ramlat ner. Vi behöver göra en ordentlig undersökning och översyn under våren 2024 av kunnig takentreprenad.

Om ekonomin tillåter påbörjas under hösten arbete med de takfläktar som behöver bytas ut och som ingår i Underhållsplanen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2023 är -912 065 kronor. I det redovisade resultatet kostnadsförs avskrivningar med 1 992 729 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar som inte påverkar föreningens likviditet. Justerat för icke kassaflödespåverkande avskrivningar uppgår årets resultat till 1 080 664 kronor.

Föreningen har under de senaste åren använt överskottslikviditeten till att amortera på lånen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2023 uppgick den till -1 513 572 kronor. Föreningen har under året amorterat på lånen vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt. I det korta till medellånga perspektivet kommer dock räntekostnaderna öka på grund av stigande räntor. Majoriteten av föreningens lån är bundna varpå effekten av stigande räntor kommer påverka oss gradvis fram till 2026.

Totalt har föreningen amorterat 1 200 000 under 2023.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 460	7 373	7 395	7 342
Resultat efter fin. poster (tkr)	-912	-2 112	-123	171
Soliditet (%)	72%	72%	67,9%	67,3%
Årsavgifter kr/kvm	619	609	589	589
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 153	10 314	12 084	12 506
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 444	12 642	14 438	14 942
Räntekänslighet (%)	20%	21%	25%	265%
Energikostnad kr/kvm	187	175	164	157
Sparande per kvm	273	269	354	336
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	50%	47%	50%	50%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	196 768 942	10 511 478	1 728 594	-1 397 254	-2 112 254	205 499 506
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
-avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
-uttag ur yttre fond			-1 649 983	1 649 983		
-Justering			-29 609	29 609		
Balanseras i ny räkning				-2 112 254	2 112 254	
Årets resultat					-912 065	-912 065
Belopp vid årets utgång	196 768 942	10 511 478	549 002	-2 329 916	-912 065	204 587 441

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-2 329 916
Årets förlust	-912 065
Totalt	-3 241 981
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	500 000
- uttag ur yttre fond	-954 780
- i ny räkning överförs	-2 787 201
Summa	-3 241 981

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 460 454	7 372 872
Övriga intäkter		120 933	432 364
Summa rörelseintäkter		7 581 387	7 805 236
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 732 061	-6 322 563
Övriga externa kostnader	4	-172 280	-239 279
Personalkostnader och arvoden	5	-105 129	-244 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 729	-1 992 729
Summa rörelsekostnader		-7 002 199	-8 799 309
Rörelseresultat		579 188	-994 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 319	3 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 513 572	-1 122 105
Summa finansiella poster		-1 491 253	-1 118 181
Resultat efter finansiella poster		-912 065	-2 112 254
Resultat före skatt		-912 065	-2 112 254
Årets resultat		-912 065	-2 112 254

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	279 865 289	281 812 313
Inventarier, maskiner och installationer	7	91 408	137 113
Summa materiella anläggningstillgångar		279 956 697	281 949 426
Summa anläggningstillgångar		279 956 697	281 949 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 977
Övriga fordringar		152 966	410 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 844	71 028
Summa kortfristiga fordringar		234 810	487 735
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		3 278 809	2 807 223
Summa kassa och bank		3 278 809	2 807 223
Summa omsättningstillgångar		3 513 619	3 294 958
SUMMA TILLGÅNGAR		283 470 316	285 244 384

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		207 280 420	207 280 420
Fond för yttre underhåll		549 002	1 728 594
Summa bundet eget kapital		207 829 422	209 009 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 329 916	-1 397 254
Årets resultat		-912 065	-2 112 254
Summa fritt eget kapital		-3 241 981	-3 509 508
Summa eget kapital		204 587 441	205 499 506
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 000 000	53 281 252
Summa långfristiga skulder		37 000 000	53 281 252
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	38 723 756	23 642 504
Leverantörsskulder		877 140	371 740
Skatteskulder		769 964	729 174
Övriga skulder		178 979	31 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 333 036	1 688 600
Summa kortfristiga skulder		41 882 875	26 463 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 470 316	285 244 384

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-912 065	-2 112 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 729	1 992 729
	<u>1 080 664</u>	<u>-119 525</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 080 664	-119 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	252 925	-424 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	337 997	323 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 671 586	-220 275
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse lägenheter	-	11 510 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	11 510 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 200 000	-13 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-13 200 000
Årets kassaflöde	471 586	-1 910 275
Likvida medel vid årets början	2 807 223	4 717 498
Likvida medel vid årets slut	3 278 809	2 807 223

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande

avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Bredbandsinstallation	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyror bostäder	263 969	492 699
Årsavgifter bostäder	3 637 573	3 578 188
Hyror lokaler	3 098 441	2 843 217
Fastighetsskatt	273 784	273 784
Övriga intäkter lokalhyresgäster	44 053	39 174
Pantsättningsavgifter	5 075	3 127
Överlåtelseavgifter	7 205	13 503
Kabel TV	45 049	44 808
IT/Bredband	85 305	84 372
	7 460 454	7 372 872

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	193 825	118 715
Städning	98 069	97 288
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 956	60 081
Trädgårdsskötsel	185 790	102 741
Snöröjning	355 650	157 208
Reparationer	299 347	1 090 169
El	227 015	227 346
Uppvärmning	906 671	834 877
Vatten	260 436	243 935
Sophämtning	219 455	319 308
Försäkringspremie	119 732	92 221
Fastighetsavgift bostäder	131 887	126 077
Fastighetsskatt lokaler	256 000	256 000
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	3 642	9 632
Övriga fastighetskostnader	83 073	61 545
Kabel-tv/Bredband/ it	139 049	45 973
Bredband/ it	-	87 566
Förvaltningsarvode ekonomi	126 920	125 020
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 416	-
Panter och överlåtelse	10 173	17 515
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 697	-
Juridiska åtgärder	56 557	107 411
Övriga externa tjänster	14 921	14 032
	3 777 281	4 194 660
Underhåll		
Bostäder	-	735 378
Målning	-	12 939
Installationer	332 097	484 649
Ventilation	104 241	216 001
Hissar	162 500	40 904
Stammar	312 218	97 416
Lås	-	116 428
Tak	43 724	199 910
Fönster	-	92 711
Installation ytterbelysning	-	131 567
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 732 061	6 322 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	-	872
Annonser/Reklam	-	9 190
Lokalhyra	42 192	56 256
Konsultarvoden och utredningar	99 247	146 174
Revisionarvode	30 841	22 355
Övriga externa tjänster	-	4 432
Summa	172 280	239 279

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	75 020	186 200
Arvode till valberedning	5 000	-
Sociala kostnader	25 109	58 538
	105 129	244 738

Totalt styrelsearvode utbetalt under 2023 uppgår till 129 020kr. Till valberedningen har utbetalats 5 000kr. Under året har dessutom återföring skett av en felaktig reserv per 2022-12-31 med -54 000kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	194 703 220
-Mark	102 213 290	102 213 290
	296 916 510	296 916 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 104 197	-13 157 173
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 024
	-17 051 221	-15 104 197
Redovisat värde vid årets slut	279 865 289	281 812 313

Taxeringsvärde

Fastigheten Oden 22		
Byggnader	63 400 000	63 400 000
Mark	42 200 000	42 200 000
	105 600 000	105 600 000

Fastigheten Oden 24		
Byggnader	64 000 000	64 000 000
Mark	53 000 000	53 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Bredbandsinstallation	457 048	457 048
-Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-319 935	-274 230
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-365 640	-319 935
Redovisat värde vid årets slut	91 408	137 113

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	10 319	658 869
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 268 490	2 148 354
Summa	3 278 809	2 807 223

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering 2023	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,84%	16 281 252		16 281 252
Stadshypotek	Rörligt	4,80%	22 442 504	1 200 000	23 642 504
Stadshypotek	2026-03-30	0,84%	37 000 000		37 000 000
			75 723 756	1 200 000	76 923 756
Långfristiga skulder			37 000 000		
Kortfristiga skulder			38 723 756		
			75 723 756		

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 1 200 000 kr under år 2024.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	116 828 000	116 828 000
Summa ställda säkerheter	116 828 000	116 828 000

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Johanna Öhman

Thomas Ewerton

Birgitta Ramstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:40

SENT BY OWNER:

Rande Benyamen · 07.05.2024 10:51

DOCUMENT ID:

B14qoPDfA

ENVELOPE ID:

ByQ9ivvzA-B14qoPDfA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA ÖHMAN johanna_ohman@yahoo.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:34 07.05.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/10) IP: 84.217.68.9
2. THOMAS EWERTON thomas.ewerton@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:35 07.05.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/29) IP: 95.193.140.36
3. BIRGITTA RAMSTEDT WASS birgittarw@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:52 07.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/28) IP: 84.217.110.94
4. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 07:40 08.05.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odengården-Lidingö , org.nr. 769627-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odengården-Lidingö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor