



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Odlå i Sjödalén



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå i Sjødalen med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Takstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 952
34	garageplatser	0
1	lokal (garage)	400
Totalt 125 objekt		4 352



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell-Arne Forsberg	Ordförande	2019-12-16	
Staffan Eriksson	Ledamot	2019-12-16	2023-09-25
Elisabeth Brkan	Ledamot	2022-09-28	
Stefan Norengård	Ledamot	2022-09-28	
Christina Månson	Ledamot	2020-11-11	
Johan Magnusson	Ledamot	2021-10-25	
Camilla Rydström	Ledamot	2021-10-25	
Karl-Olof Christiansson	Ledamot	2022-09-28	
William Tiensuu	Ledamot	2023-09-25	
Hugo Norin	Ledamot	2023-09-25	
Adam Sandström	Ledamot	2022-09-28	2023-09-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Månson, Kjell-Arne Forsberg, Camilla Rydström, Hugo Norin och Karl-Olof Christiansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Clas Niklasson vald av föreningen hos Grant Thornton.

Valberedning har varit: Staffan Eriksson och Joacim Grave, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +29% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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.

IMD 246428 kr

Assa Abloy 293341,68 kr

Brytskydd ytterdörrar 17164 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se ovan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Den upprättade underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2099. Finns inga planerade investeringar enligt underhållsplanen inom närmaste åren./

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	218	217	168	202
Skuldsättning, kr/kvm	12 966	14 400	13 208	13 346	13 483
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 279	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	19	19	19	20
Energikostnad, kr/kvm	199	169	162	133	144
Årsavgifter, kr/kvm	828	767	759	740	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	902	810	783	767
Nettoomsättning, tkr	3 776	3 559	3 526	3 408	3 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 152	-2 839	-2 847	-3 075	-2 914
Soliditet, %	80	80	80	80	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets negativa resultat påverkas främst av avskrivningar. Årets resultat före avskrivningar uppnår ett positivt resultat om 665.902. De ökade räntekostnader bör beaktas och därmed har negativ påverkan på årets resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	549 617	0	774 394	1 324 011
S:a bundet eget kapital, kr	237 399 617	0	774 394	238 174 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 375 291	-2 839 236	-774 394	-12 988 921
Årets resultat, kr	-2 839 236	2 839 236	-3 152 144	-3 152 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 214 527	0	-3 926 538	-16 141 065
S:a eget kapital, kr	225 185 090	0	-3 152 144	222 032 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 954 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 606 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 214 527
Årets resultat, kr	-3 152 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 366 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-954 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	179 606
Balanseras i ny räkning, kr	-16 141 065

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 775 944	3 558 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 370	5 336
Summa Rörelseintäkter		3 825 314	3 564 100

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 838 663	-1 663 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 067	-112 468
Personalkostnader	Not 6	-112 671	-108 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 818 046	-3 790 969
Övriga rörelsekostnader		0	-2 378
Summa Rörelsekostnader		-5 958 447	-5 676 913

Rörelseresultat

-2 133 133 **-2 112 813**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 750	2 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 030 761	-728 861
Summa Finansiella poster		-1 019 011	-726 423

Resultat efter finansiella poster

-3 152 144 **-2 839 236**

Resultat före skatt

-3 152 144 **-2 839 236**

Årets resultat

-3 152 144 **-2 839 236**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	277 318 859	280 866 138
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	100 871
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		277 318 859	280 967 009

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	247 622	47 622
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		247 622	47 622

Summa Anläggningstillgångar**277 566 481** **281 014 631**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		89 168	15 988
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	687 925	1 458 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 923	132 563
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		934 016	1 606 905

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	124 188	338 826
<i>Summa Kassa och bank</i>		124 188	338 826

Summa Omsättningstillgångar**1 658 204** **1 945 731****Summa Tillgångar****279 224 685** **282 960 362**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	236 850 000	236 850 000
Fond för yttre underhåll	1 324 011	549 617
Summa Bundet eget kapital	238 174 011	237 399 617

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 988 921	-9 375 291
Årets resultat	-3 152 144	-2 839 236
Summa Ansamlad förlust	-16 141 065	-12 214 527

Summa Eget kapital

222 032 946 225 185 090

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	42 210 000
Summa Långfristiga skulder		0	42 210 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	56 280 000	14 670 000
Leverantörsskulder		137 227	208 514
Skatteskulder		68 960	68 711
Övriga kortfristiga skulder		0	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		705 552	617 147
Summa Kortfristiga skulder		57 191 739	15 565 272

Summa Skulder

57 191 739 57 775 272

Summa Eget kapital och skulder

279 224 685 282 960 362

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 133 133 -2 112 813

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 818 046 3 790 969

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 818 046 3 790 969

Erhållen ränta 1 600 2 438

Erlagd ränta -1 030 761 -728 861

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

655 752 951 733

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -170 496 -31 912

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 16 467 165 586

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -154 029 133 674

Kassaflöde från den löpande verksamheten

501 723 1 085 407

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -169 895 -93 000

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar -200 000 56 327

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -369 895 -36 673

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -600 000 -600 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -600 000 -600 000

Årets kassaflöde

-468 172 448 734

Likvida medel vid årets början 1 762 916 1 314 181

Likvida medel vid årets slut 1 294 743 1 762 916

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 165	-18 486
	Administrationskostnader	-57 539	-45 784
	Extern revision	-32 025	-11 875
	Konsultkostnader	-52 378	0
	Föreningsverksamhet	-33 878	-34 052
	Övriga förvaltningskostnader	-2 081	-2 271
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 067	-112 468
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 300	-89 820
	Sociala avgifter	-19 371	-18 273
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 671	-108 093
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 640 434	-3 613 357
	Avskrivning på markanläggning	-177 612	-177 612
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 818 046	-3 790 969
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 593	2 405
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 150	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	33
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 750	2 438
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 029 756	-728 607
	Övriga räntekostnader	-1 005	-254
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 030 761	-728 861

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	Årets investeringar	270 766	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	296 300 766	296 030 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 163 862	-11 372 893
	Årets avskrivningar	-3 818 046	-3 790 969
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 981 907	-15 163 862
	<i>Utgående redovisat värde</i>	277 318 859	280 866 138
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 488 000	2 488 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	960 000	960 000
	<i>Summa</i>	148 448 000	148 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 280 000	59 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	59 280 000	59 280 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	100 871	7 871
	Årets investeringar	0	93 000
	Omklassificering till byggnad	-100 871	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	100 871
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	47 622	103 949
	Årets anskaffning	200 000	0
	Årets försäljning	0	-56 327
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	247 622	47 622

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	570 555	1 424 089
Övriga fordringar	117 370	34 264
Summa Övriga fordringar	687 925	1 458 353

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken	113 188	327 826
Handelsbanken	11 000	11 000
Summa Kassa och bank	124 188	338 826

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,85%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	3,91%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	0,76%	2024-12-11	14 107 500	150 000
SBAB	0,82%	2024-01-10	14 107 500	150 000
			56 430 000	600 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 430 000
Kortfristig del	56 430 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,85%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	3,91%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	0,76%	2024-12-11	14 107 500	150 000
SBAB	0,82%	2024-01-10	14 107 500	150 000
			56 430 000	600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 430 000
Kortfristig del	56 430 000

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 år 2023.

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 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*. 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 Sjödalen för år 2023 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 Sjödalen 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Odlå i Sjäddalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL-ARNE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 09:42:11



KARL-OLOF CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 09:50:39



STEFAN NORENGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 12:00:21



HUGO NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 10:38:58



CHRISTINA MÅNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:44:03



WILLIAM TIENSUU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:17:11



JOHAN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:32:07



CAMILLA RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 23:53:29



ELISABETH BRKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:15:28



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:06:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Odlå i Sjäddalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:07:07



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.