

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odinslund Djursholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Magnus Ernestam	Ordförande
Birgitta Boström	Ledamot
Mats Anders Carlström	Ledamot
Mats Enar Thuresson	Ledamot
Britta Wahren	Ledamot
Dmitri Plax	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Anders Carlström, Magnus Ernestam, Dmitri Plax och Britta Wahren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Michael Christensson
Johan Engdahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Sonora Revision
Sonora Revision

Valberedning

Kerstin Hagenfeldt
Rolf Nordström
Joanna Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odinslund 16	1994	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.

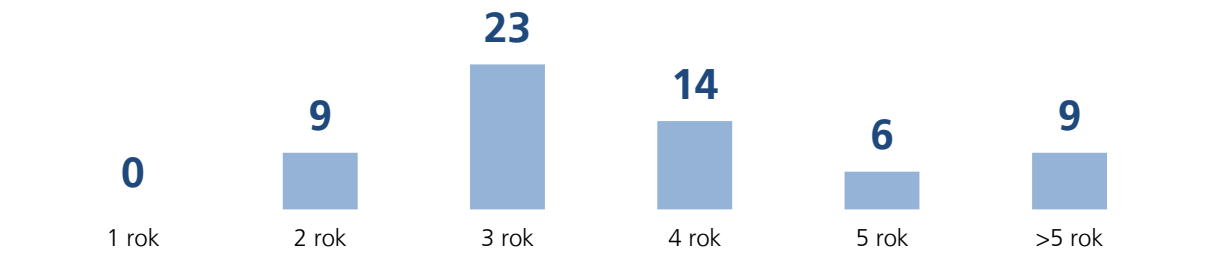
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 150 m², varav 6 150 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädbeskärning	2022	Genomfört
Ventilationskontroll OVK, rengöring av kanaler och filterbyte i alla lägenheter	2022	Genomfört
Fasadtvätt	2022	Genomfört
Radonmätning och radonsug i två hus	2022	Genomfört
Ny värmepump och expansionsventil	2022	Genomfört
Maskinrengöring av trapphus	2022	Genomfört
Installation av laddstolpar till elbilar	2021	Genomfört
Trädbeskärning	2021	Genomfört
Ny cirkulationspump för varmvatten	2021 - 2022	Genomfört
Avslut av renoveringen av terrasser	2021	Genomfört
Renovering av kvarvarande terrasser med plattbeläggning	2020	Genomfört
Renoverat dräneringspumpar vid tvättstugan	2020	Genomfört
Brandskydd i trappuppgångar och soprum har genomförts	2019 - 2020	Genomfört
Fönsterisolering	2019 - 2020	Genomfört
Renoverat och förbättrat tätskikt och ytskikt på samtliga terrasser med trätrall	2018	Genomfört
Påbörjat successiv renovering av radiatorers ventiler och reglering	2018 - 2020	Genomfört
Bytt ut bergvärmepumparna, belysning, rensning avloppsstammar	2017	Genomfört
Hissar, ventilation	2015 - 2017	Genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av skyddsrum	2023	Pågår
Avverkning av träd	2023	Pågår
Justering av värmepumpar, ventiler och radiatorer	2023	Pågår
Stamspolning	2023	Genomfört
Nytt staket mot Djursholms Torg	2023	Planerat
Bättre sopsortering	2024	Planeras
Nytt system eldebitering parkering	2024	Planeras
Nyckelsystem	2030	Planeras
Ommålning trapphus	2030	Planeras

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	ÖBF - en del av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	ÖBF - en del av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Underhållsavtal för driften	10 talet leverantörer för olika områden

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgick till -701 mot budgeterat -352 KSEK. Orsaken till det försämrade resultatet (-349 KSEK) är det kraftigt höjda ränteläget i kombination med att Föreningens båda lån förföll under det andra halvåret (-269 KSEK). Vid utgången av 2021 var vår snittränta 0,57% och hade vid slutet av 2022 ökat till 3,18%. Till detta kommer det väsentligt högre elpriset (+50%) vilket ledde till en skillnad mot budget på -491 KSEK. En marginell ökning av Övriga intäkter (+56 KSEK), återhållsamhet kring Fastighets-, Underhålls- och Reparationskostnader (+359 KSEK) och övrigt netto (-4) förklarar differensen på -349 KSEK mot budget.

Vår energiförbrukning för 2021 uppgick till 440.000 kWh till ett pris på 2,18 kr/kWh. Under 2022 minskade förbrukningen till 400.000 kWh men samtidigt ökade snittpriset till 3,28 kr/kWh. Vi drabbades dessutom av ett större haveri på värmeanläggningen under december månad. I kombination med ett för säsongen ovanligt kallt väder ledde det till en extraordinärt hög elräkning på 391.000 kr för december. Det av Regeringen utlovade elstödet (beräknat till 212.000 kr) för perioden oktober 2021 till september 2022 har ännu inte utbetalats. Frågan huruvida elstöd kommer att utgå för period efter september 2022 är fortsatt oklart.

Föreningens kassa är fortsatt god vilket möjliggjorde en amortering på 1 MSEK på vårt lån hos SEB i december 2022. Den senaste 10-årsperioden har vi i snitt amorterat 900 KSEK per år så det är en något högre ambition. Vid utgången av året hade vi en total kassa på 2.560 KSEK vilket är högt i förhållande till det för 2023 uppskattade likviditetsbehovet (3 månader betalningsberedskap, ca 1.300 KSEK). Hur vår överlikviditet på bästa vis skall disponeras behöver analyseras vidare. En högre likviditet är tryggt i tider av osäkerhet men kan alternativt användas för ytterligare amortering, investeringar/underhåll eller en försiktig minskning av månadsavgiften när kostnadsläget stabiliserats.

Under hösten beslutade styrelsen att fördela Föreningens lån mellan två långgivare (SEB, SBAB och SHB tillfrågade om ränteffert och övriga villkor). Hos vår nya långgivare SBAB har vi nu ett lån på 23,5 MSEK och det andra lånet på 23 MSEK ligger fortsatt hos SEB, totalt 46,5 MSEK. På grund av det höga ränteläget och en signifikant extra kostnad för att i dagsläget binda lånen på längre löptider har Styrelsen beslutat att inte binda lånen och vi har nu "3-månadersränta" på båda lånen i väntan på ett stabilare ränteläge. Styrelsen avser då sprida risken via ett flertal olika löptider.

Efter över 10 år med stabil/marginellt minskad månadsavgift beslutade Styrelsen om en med 20% höjd månadsavgift inför 2023. Den främsta orsaken till behovet att höja är 10 års inflation (KPI ca +10%) och det höjda ränteläget i kombination med den rådande osäkerheten kring elprisets utveckling. Budgeten för 2023 präglas av sparsamhet och med den planerade avgiftshöjningen beräknas vårt kassaflöde vara i balans inkluderande den sedvanliga amorteringen på 1 MSEK.

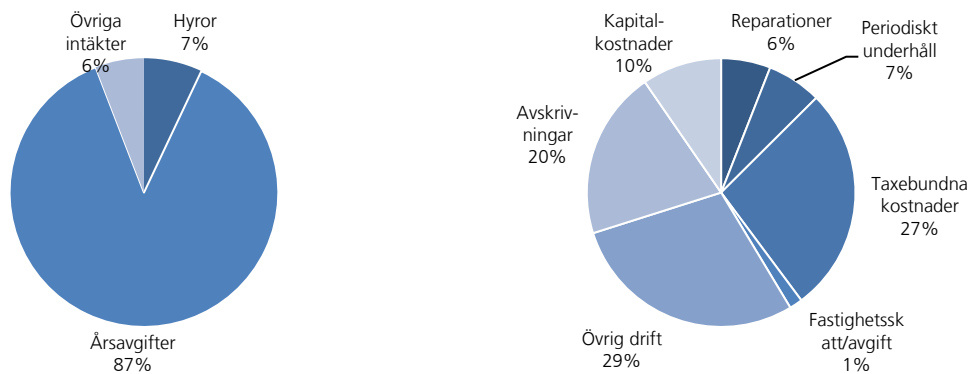
Frågan hur inflation, ränteläge och elpris utvecklas under 2023 är fortsatt osäker. Styrelsen bevakar löpande att månadsavgiften ligger på rätt nivå.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 792 222	3 158 276
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 176 582	4 975 884
Finansiella intäkter	6 732	260
Ökning av kortfristiga skulder	309 282	0
	5 492 597	4 976 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 127 560	3 499 724
Finansiella kostnader	563 984	297 789
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	540 563
Ökning av kortfristiga fordringar	43 625	2 464
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 658
	5 735 169	5 342 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 549 650	2 792 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-242 572	-366 054

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

STYRELSEN har hållit 10 möten under året. Magnus Ernestam har som ordförande fortsatt att leda styrelsen. Under 2022 har föreningen återupptagit traditionen med höstmöte som genomfördes 29 november. Föreningen genomförde också den traditionella städdagen 29:e oktober där många deltog i arbetet med att rengöra och arbeta i trädgården. Dagen avslutades med sedvanlig trevlig kaffeservering i trädgården.

SOP- OCH CYKELRUMMEN har förändrats under året. Föreningen har tagit bort kärlen för elektronik och flertalet kärll för tidningspapper. Nu finns det plats för upp till 5 cyklar i varje soprum. Under höstens städdag utökade vi möjligheterna att sortera avfall i fler typer av kärll, t.ex. glödlampor, batterier och elektronik. Ambitionen är att vid varje städdag erbjuda denna möjlighet och därmed underlätta för dem som inte kan ta sig till kommunens avfallsanläggningar.

ELLADDNING på parkeringen har startats upp men kräver fortsatt omfattande arbete med uppdatering/injustering. Eventuellt behöver ett nytt debiteringssystem upphandlas och projekteras för att vi ska kunna lösa debitering vid andrahandsuthyrning av P-plats, laddning på besöksparkering och en enklare motorvärmarhantering.

PARKERINGSPLATSERNA utomhus har fått en avgiftshöjning till 300 SEK per månad för att täcka avskrivningskostnad på laddstolparna samt för att avgiften varit oförändrad i många år. Föreningens garageplatser debiteras som vanligt med samma avgift som hyresvärden Balder debiterar föreningen. Innehavarna av en garageplats har ingen elbilsaddning från föreningen men ska kunna ladda på föreningens Besöksplatser, som har döpts om till Laddplatser.

EN STYRELSELEDAMOT avgick under året av personliga skäl. Ledamotens arbetsuppgifter fördelades mellan befintliga styrelsemedlemmar.

ENERGIKRISEN innebar att styrelsen inledde ett arbete med inriktning att spara energi hösten 2022. Värmepumparna fick en ny inställning och ett arbete att trimma systemet inleddes. Det uppdagades dock efter en tid att värmesystemets styrning inte fungerat fullt ut. Efter en stor kartläggning har styrelsen nu tagit kontroll över värmens styrning, testat olika inställningar på pumpar och ventiler samt genomför nu en större inställning av alla radiatorer. I samtliga gemensamma utrymmen har värmen justerats ned för att spara energi samt att säkra att tillgänglig värme främst går mot lägenheterna. Preliminära resultat antyder att värmen i bostadslägenheterna nu är jämnare och bättre fördelad.

En av föreningens två VÄRMEPUMPAR och en av expansionsventilerna havererade under slutet av året. Kostnaden för reparation kommer sannolikt till hög grad ersättas via olika försäkringar. Tyvärr blev elräkningen i december mycket hög. Detta klassas som "förmögenhetsskada" och ersätts inte via försäkring vilket påverkade årsresultatet negativt.

Föreningens SKYDDSRUM har besiktigats och var i gott skick. Viss uppdatering av verktyg och material planeras till 2023. Handlingsplaner och checklistor har kontrollerats samt uppdaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	733	733	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 561	7 724	7 886	7 886
Elkostnad/m ² totalyta	88	65	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	126	96	58	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	48	64	60
Soliditet (%)	53	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-701	31	-903	-205
Nettoomsättning (tkr)	5 145	4 970	4 861	4 856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 150 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 315 250	0	0	46 315 250
Upplåtelseavgifter	6 222 000	0	0	6 222 000
Fond för yttre underhåll	194 971	290 000	-386 029	291 000
S:a bundet eget kapital	52 732 221	290 000	-386 029	52 828 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 337 087	-290 000	416 841	2 210 246
Årets resultat	-701 095	-701 095	-30 812	30 812
S:a fritt eget kapital	1 635 992	-991 095	386 029	2 241 058
S:a eget kapital	54 368 213	-701 095	0	55 069 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-701 095
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 627 086
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-290 000</u>
summa balanserat resultat	1 635 991

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>194 971</u>
1 830 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 145 067	4 969 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 515	6 102
Summa rörelseintäkter		5 176 582	4 975 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 800 196	-3 172 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 573	-136 848
Personalkostnader	Not 6	-155 791	-190 408
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 192 866	-1 147 819
Summa rörelsekostnader		-5 320 426	-4 647 543
RÖRELSERESULTAT		-143 844	328 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 732	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 984	-297 789
Summa finansiella poster		-557 251	-297 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-701 095	30 812
ÅRETS RESULTAT		-701 095	30 812

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	99 579 998	100 730 333
Inventarier	Not 9	128 702	171 232
Summa materiella anläggningstillgångar		99 708 700	100 901 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 712 200	100 905 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47 281	7 426
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 189 094	1 427 848
Summa kortfristiga fordringar		1 236 375	1 435 274
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 370 461	1 370 509
Summa kassa och bank		1 370 461	1 370 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 606 836	2 805 783
SUMMA TILLGÅNGAR		102 319 036	103 710 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 537 250	52 537 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	194 971	291 000
Summa bundet eget kapital		52 732 221	52 828 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 337 087	2 210 246
Årets resultat		-701 095	30 812
Summa fritt eget kapital		1 635 992	2 241 058
SUMMA EGET KAPITAL		54 368 213	55 069 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	46 500 000	47 500 000
Leverantörsskulder		303 230	216 637
Skatteskulder		8 049	6 763
Övriga skulder		7 846	32 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 131 698	885 295
Summa kortfristiga skulder		47 950 823	48 641 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 319 036	103 710 848

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	10-20år	10-20år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Terrassombyggnad	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 509 639	4 509 639
Hyror parkering	196 000	94 080
Hyror garage	153 327	148 861
Hyror förråd	14 400	3 808
Kabel-TV intäkter	248 148	213 378
Elintäkter	5 275	0
Elintäkter moms	7 873	0
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	21	16
	5 145 067	4 969 782

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	31 515	6 102
		31 515	6 102

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	210 086	109 089
	Fastighetsskötsel beställning	9 044	24 337
	Fastighetsskötsel gård beställning	272 693	323 346
	Snöröjning/sandning	91 084	74 708
	Städning entreprenad	84 131	88 300
	Städning enligt beställning	39 044	3 263
	Hissbesiktning	28 188	11 275
	Myndighetstillsyn	20 682	5 092
	Gemensamma utrymmen	8 844	6 300
	Garage/parkering	156 064	149 880
	Gård	4 551	0
	Serviceavtal	58 086	68 690
	Förbrukningsmateriel	10 261	1 487
	Teleport/hissanläggning	9 171	8 024
	Brandskydd	0	2 169
		1 001 929	875 960
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 211
	Tvättstuga	1 325	0
	Entré/trapphus	3 750	2 813
	Lås	0	11 842
	Installationer	14 450	0
	VVS	49 932	47 059
	Värmeanläggning/undercentral	54 163	47 625
	Ventilation	100 859	8 413
	Elinstallationer	15 355	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 574
	Hiss	98 693	4 460
	Tak	0	36 876
	Mark/gård/utemiljö	12 625	61 250
		351 151	225 123
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	285 469	0
	Entré/trapphus	101 180	0
	Balkonger/altaner	0	386 029
		386 649	386 029
	Taxebundna kostnader		
	El	532 070	398 504
	Värme	808 976	588 121
	Vatten	120 621	126 354
	Sophämtning/renhållning	137 951	113 980
	Grovsopor	7 664	9 995
		1 607 282	1 236 954
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 997	91 836
	Kabel-TV	-116 753	155 781
	Bredband	378 282	111 786
		360 526	359 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 659	88 999
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 800 196	3 172 468

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	12 006	12 589
	Inkassering avgift/hyra	2 071	1 030
	Hysesförluster	240	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 500	18 688
	Föreningskostnader	7 438	13 226
	Styrelseomkostnader	4 073	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 359
	Förvaltningsarvode	75 354	60 301
	Förvaltningsarvoden övriga	18 356	0
	Administration	22 886	10 106
	Korttidsinventarier	1 199	0
	Konsultarvode	0	8 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		171 573	136 848
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	125 000	145 000
	Sociala kostnader	30 791	45 408
		155 791	190 408
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	925 000	925 000
	Förbättringar	225 336	180 289
	Inventarier	42 530	42 530
		1 192 866	1 147 819

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 958 260	124 417 697
	Nyanskaffningar	0	540 563
	Utgående anskaffningsvärde	124 958 260	124 958 260
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 227 926	-23 122 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 150 336	-1 105 289
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 378 262	-24 227 926
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 579 998	100 730 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 162 000	25 162 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	56 000 000
		164 000 000	125 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	125 000 000
		164 000 000	125 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	742 454	742 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	742 454	742 454
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-571 222	-528 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 530	-42 530
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-613 752	-571 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	128 702	171 232
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	6 855	6 135	
	Klientmedel hos SBC	1 174 889	873 577	
	Fordringar kreditfakturor	3 050	0	
	Räntekonto hos SBC	4 301	548 136	
		1 189 094	1 427 848	

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	291 000	689 232	
	Reservering enligt stadgar	290 000	291 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-386 029	-689 232	
	Vid årets slut	194 971	291 000	

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda	
SEB	0,000 %	0	23 500 000	Löst	
SEB	3,150 %	23 000 000	24 000 000	2023-12-28	
SBAB	3,210 %	23 500 000	0	2023-03-28	
	Summa skulder till kreditinstitut	46 500 000	47 500 000		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-46 500 000	-47 500 000		
		0	0		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	388 981	0
	Sophämtning	25 239	0
	Arvoden	125 000	125 000
	Sociala avgifter	39 275	39 275
	Ränta	30 897	11 119
	Avgifter och hyror	0	415 747
	Garage	0	38 316
	Snöröjning/sandning	0	13 534
	VVS	0	8 681
	El	0	233 623
	Avgifter och hyror	507 802	0
	Serviceavtal 2022	12 563	0
	City förvaltning	1 941	0
		1 131 698	885 295

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ränteläget fortsätter uppåt under våren 2023 och risk finns för att budgeterad räntekostnad för 2023 överskrids något. Dessbättre har elpriset under de inledande tre månaderna av 2023 varit mer fördelaktigt än budgeterat. Sammantaget ser avgiftshöjningen på 20% i dagsläget ut att vara tillräcklig.

När man tar hänsyn till bokslutskorrigeringar och engångskostnader ser Föreningens kostnader för första kvartalet 2023 ut att följa budget väl. Vår kassa är fortsatt stark och ligger fortsatt runt 2,5 MSEK.

Det av Regeringen utlovade elstödet har ännu ej utbetalats.

Skadereglering av kostnaden för reparation av vår värmeanläggning pågår via Folksam (kostnaden) och Arctic (självrisk och åldersavdrag). Kostnaden för reparationen av värmeanläggningen översteg 100.000 SEK. Det är ännu oklart hur stor försäkringsersättning som kan komma att utgå.

Inga ytterligare större underhållsarbeten är planerade för 2023.

Styrelsens underskrifter

Danderyd den / 2023

Magnus Ernestam
Ordförande

Birgitta Boström
Ledamot

Mats Anders Carlström
Ledamot

Mats Enar Thuresson
Ledamot

Britta Wahren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Michael Christensson
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-4458-2023-05-31 (1).pdf

Unikt dokument-id:

90aa7d3a-11d8-401c-a532-26ec4cc7b6bb

Dokumentets fingeravtryck:

182ce8c1d91a615108bb751cff9e0bc42dd4920d015d8b3735431454403d094f7cd1cff1f4435ad91b070
20edea66af1e82a2e607da3be16d027f22caf12efc8

Undertecknare

 <p>Mats Enar Thuresson Odinslund Djursholm (4458)</p> <p>E-post: mats.e.thuresson@gmail.com Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.226.77.247</p>	<p>Undertecknad med BankID: Mats Enar Thuresson (19640927****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-02 15:14:55 UTC</p> 
 <p>Birgitta Boström Odinslund Djursholm (4458)</p> <p>E-post: birgitta.bostroem@telia.com Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.2 (smartphone) IP nummer: 81.226.114.13</p>	<p>Undertecknad med BankID: BIRGITTA BOSTRÖM (19500616****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-02 15:35:25 UTC</p> 
 <p>Britta Wahren Odinslund Djursholm (4458)</p> <p>E-post: britta.wahren18@gmail.com Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.67.210.38</p>	<p>Undertecknad med BankID: BRITTA WAHREN (19381031****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-02 15:38:22 UTC</p> 
 <p>Mats Anders Carlström Odinslund Djursholm (4458)</p> <p>E-post: m.carlstrom@kia.se Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartphone) IP nummer: 80.68.104.44</p>	<p>Undertecknad med BankID: Mats Anders Carlström (19670622****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-06-03 06:35:06 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Magnus Ernestam

Odinslund Djursholm (4458)

E-post: ernestam@gmail.com

Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartphone)

IP nummer: 37.250.185.237

Undertecknad med BankID: Per
Magnus Ernestam (19601022****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-03 12:18:52 UTC



Michael Christensson

Odinslund Djursholm (4458)

E-post: michael.christensson@sonora.se

Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 185.45.120.6

Undertecknad med BankID: Michael
Christensson (19661113****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-04 07:54:12 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-04 07:54:12 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-06-04 07:54:12 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Michael Christensson (michael.christensson@sonora.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-04 07:54:06 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Michael Christensson (michael.christensson@sonora.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-04 07:53:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Michael Christensson (michael.christensson@sonora.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-04 07:46:48 UTC

Dokumentet öppnades av Michael Christensson (michael.christensson@sonora.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.45.120.6 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-03 12:19:00 UTC

Dokumentet skickades till Michael Christensson (michael.christensson@sonora.se)
Enhet: ()

2023-06-03 12:18:52 UTC

Dokumentet signerades av Magnus Ernestam (ernestam@gmail.com)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 37.250.185.237 - IP Plats: Sjoevik, Sweden

2023-06-03 12:18:47 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Ernestam (ernestam@gmail.com)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 37.250.185.237 - IP Plats: Sjoevik, Sweden

2023-06-03 12:18:19 UTC

Dokumentet lästes igenom av Magnus Ernestam (ernestam@gmail.com)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 37.250.185.237 - IP Plats: Sjoevik, Sweden

2023-06-03 12:18:05 UTC

Dokumentet öppnades av Magnus Ernestam (ernestam@gmail.com)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 37.250.185.237 - IP Plats: Sjoevik, Sweden

2023-06-03 06:35:06 UTC

Dokumentet signerades av Mats Anders Carlström (m.carlstrom@kia.se)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 80.68.104.44 - IP Plats: Rimbo, Sweden

2023-06-03 06:35:01 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Anders Carlström (m.carlstrom@kia.se)
Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 80.68.104.44 - IP Plats: Rimbo, Sweden

2023-06-02 15:38:22 UTC

Dokumentet signerades av Britta Wahren (britta.wahren18@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.67.210.38 - IP Plats: Taby, Sweden



2023-06-02 15:38:17 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Britta Wahren (britta.wahren18@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.67.210.38 - IP Plats: Taby, Sweden

2023-06-02 15:37:16 UTC Dokumentet öppnades av Britta Wahren (britta.wahren18@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.67.210.38 - IP Plats: Taby, Sweden

2023-06-02 15:35:25 UTC Dokumentet signerades av Birgitta Boström (birgitta.bostroem@telia.com)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.226.114.13 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-02 15:35:20 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Birgitta Boström (birgitta.bostroem@telia.com)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.226.114.13 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-02 15:22:31 UTC Dokumentet öppnades av Birgitta Boström (birgitta.bostroem@telia.com)
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.226.114.13 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-02 15:14:55 UTC Dokumentet signerades av Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.77.247 - IP Plats: OEsмо, Sweden

2023-06-02 15:14:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.77.247 - IP Plats: OEsмо, Sweden

2023-06-02 15:14:12 UTC Dokumentet lästes igenom av Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.77.247 - IP Plats: OEsмо, Sweden

2023-06-02 15:12:07 UTC Dokumentet öppnades av Mats Anders Carlström (m.carlstrom@kia.se)
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Unknown Windows 6.1 (dator)
IP nummer: 54.70.53.60 - IP Plats: Boardman, United States

2023-06-02 15:11:37 UTC Dokumentet laddades ner av Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.77.247 - IP Plats: OEsмо, Sweden

2023-06-02 15:11:31 UTC Dokumentet öppnades av Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.77.247 - IP Plats: OEsмо, Sweden

2023-06-02 15:09:45 UTC Dokumentet skickades till Mats Enar Thuresson (mats.e.thuresson@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-02 15:09:44 UTC Dokumentet skickades till Mats Anders Carlström (m.carlstrom@kia.se)
Enhet: ()



2023-06-02 15:09:43 UTC Dokumentet skickades till Magnus Ernestam (ernestam@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-02 15:09:42 UTC Dokumentet skickades till Britta Wahren (britta.wahren18@gmail.com)
Enhet: ()

2023-06-02 15:09:40 UTC Dokumentet skickades till Birgitta Boström (birgitta.bostroem@telia.com)
Enhet: ()

2023-06-02 15:09:39 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-06-02 15:09:27 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.