



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Odinslund Djursholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-24 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-18.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odinslund 16	1994	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 6 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 6150 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Magnus Ernestam	Ordförande
Birgitta Boström	Styrelseledamot
Caroline B Olstedt Carlström	Styrelseledamot
Emma Källgren	Styrelseledamot
Mats Thuresson	Styrelseledamot

### Valberedning

Rolf Nordström

Britta Wahren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Michael Christensson Revisor Sonara Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
  - Justering av dörrar, dörrbleck - Påbörjat
  - Reparation av porttelefonsystem - Genomfört
  - Brandbesiktning - Påbörjad
  - Uppdatering till ny belysning i gemensamma utrymmen - Genomfört
  - Projekt för elbesparing (utredning av förutsättningar) - Genomfört
  - Nytt staket mot torget - Genomfört
  - Spolning av stammar - Genomfört
  - Justering av värmepumpar, ventiler och radiatorer - Pågår
  - Uppdatering av skyddsrum - Genomfört
  - Trädbeskärning - Genomfört
  - Modernisering av nödtelefoner i hissarna - Påbörjat
  - Upprättat ny hemsida - Genomfört
  - Nytt staket mot torget - Genomfört
- 2022**
  - Fasadtvätt - Genomfört
  - Ventilationskontroll OVK, rengöring av kanaler och filterbyte i alla lägenheter - Genomfört
  - Trädbeskärning - Genomfört
  - Radonmätning och radonsug i två hus - Genomfört
  - Ny värmepump och expansionsventil - Genomfört
  - Maskinrengöring av trapphus - Genomfört
- 2021-2022**
  - Ny cirkulationspump för varmvatten - Genomfört
- 2021**
  - Avslut av renoveringen av terrasser - Genomfört
  - Installation av laddstolpar till elbilar - Genomfört
  - Trädbeskärning - Genomfört
- 2020**
  - Renoverat dräneringspumpar vid tvättstugan - Genomfört
  - Renovering av kvarvarande terrasser med plattbeläggning - Genomfört
- 2019-2020**
  - Fönsterisolering påbörjad - Genomfört
  - Brandskydd i trappuppgångar och soprum har genomförts - Genomfört
- 2018-2020**
  - Påbörjat succesiv renovering av radiatorers ventiler och reglering - Genomfört

- 2018 ● Renoverat och förbättrat tätskikt och ytskikt på samtliga terrasser med trätrall - Genomfört
- 2017 ● Bytt ut bergvärmepumparna, belysning, rensning avloppsstammar - Genomfört
- 2015-2017 ● Hissar, ventilation - Genomfört

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Två st nya ackumulatortankar för varmvatten  
Justering av dörrar, dörrbleck  
Återvinningshantering, anpassning av sophantering till nytt regelverk  
Modernisering av nödtelefoner i hissarna  
Renovering av enskilda element och radiatorer
- 2025 ● Lysrörsarmaturer
- 2026 ● Översyn av entrétag
- 2030 ● Nyckelsystem  
Ommålning trapphus  
Översyn av hustak

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och medlemsadministration	SBC
Fastighetsförsäkring	Proinova
Fastighetsskötsel	CityFörvaltning
Hissar	Hissgruppen
Laddstolpar	Av-Line
Leverantörer för olika områden	Ytterligare ca 5-10 underhållsavtal för driften
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Värme, vatten och ventilation	Vvk Värme Ventilation & Kyla

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes månadsavgifterna 240101 med 12,5% på samtliga ytor (dvs inklusive även förråd och parkeringsplatser).

Årets resultat uppgick till 98 436 kr. Det svårbedömda ränteläget blev inte fullt så högt som befarat. Föreningens snittkostnad för räntan på lånen var under december 2023 4,42 %. Vidare har elkostnaderna legat något lägre jämfört med budgeterad nivå. Av försiktighetskäl har styrelsen också varit återhållsamma med fastighets-, underhålls- och reparationskostnader där så är möjligt.

Föreningens kassa är fortsatt god och föreningen har under 2023 ej amorterat för att ha medel till en eventuell investering i elbesparande åtgärder. Styrelsen har beslutat att amortera 1,5 milj kr på fastighetslånen våren 2024 för att följa inriktningen från tidigare styrelser att amortera i genomsnitt ca 1 MSEK per år.

En osäker omvärld, inflation, ränteläge, elpris etc utgör osäkra faktorer som påverkar det ekonomiska resultatet. Styrelsen bevakar löpandet dessa omständigheter och stämmer löpande av månadsavgifternas storlek och eventuellt andra behov.

### **Förändringar i avtal**

Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat en översyn av gällande leverantörsavtal inom fastighetsförvaltning och -tjänster. Vissa avtal har sagts upp och andra har förtydligats. Styrelsen har påbörjat ett arbete rörande bl a tydligare kravspecifikationer och det arbetet fortsätter in i 2024.

### **Övriga uppgifter**

En styrelseledamot avgick under året av personliga skäl. Ledamotens arbetsuppgifter fördelades mellan befintliga styrelsemedlemmar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och utträdande medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 061 914	5 159 510	4 969 782	4 861 065
Resultat efter fin. poster	98 436	-701 095	30 812	-903 227
Soliditet (%)	53	53	53	53
Yttre fond	290 000	194 971	291 000	689 232
Taxeringsvärde	164 000 000	164 000 000	125 000 000	125 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 561	7 561	7 724	7 886
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 561	7 561	7 724	7 886
Sparande per kvm totalyta, kr	238	143	254	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	136	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	238	181	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	1,20	-	-
Räntekänslighet (%)	8,31	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	46 315 250	-	-	46 315 250
Upplåtelseavgifter	6 222 000	-	-	6 222 000
Fond, yttre underhåll	194 971	-	95 029	290 000
Balanserat resultat	2 337 087	-701 095	-95 029	1 540 963
Årets resultat	-701 095	701 095	98 436	98 436
<b>Eget kapital</b>	<b>54 368 213</b>	<b>0</b>	<b>98 436</b>	<b>54 466 648</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 830 963
Årets resultat	98 436
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
<b>Totalt</b>	<b>1 639 398</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	171 936
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 811 334</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 061 914	5 145 067
Övriga rörelseintäkter	3	335 816	31 515
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 397 730</b>	<b>5 176 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 874 358	-3 800 196
Övriga externa kostnader	9	-236 872	-171 573
Personalkostnader	10	-126 117	-155 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 192 628	-1 192 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 429 975</b>	<b>-5 320 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 967 755</b>	<b>-143 844</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 836	6 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 908 155	-563 984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 869 319</b>	<b>-557 251</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>98 436</b>	<b>-701 095</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>98 436</b>	<b>-701 095</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	98 429 906	99 579 998
Maskiner och inventarier	13	86 166	128 702
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 516 072</b>	<b>99 708 700</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 519 572</b>	<b>99 712 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 752	42 609
Övriga fordringar	15	2 441 668	1 189 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 469 420</b>	<b>1 231 703</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 392 595	1 370 461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 392 595</b>	<b>1 370 461</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 862 014</b>	<b>2 602 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 381 586</b>	<b>102 314 364</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 537 250	52 537 250
Fond för yttre underhåll		290 000	194 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 827 250</b>	<b>52 732 221</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 540 963	2 337 087
Årets resultat		98 436	-701 095
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 639 398</b>	<b>1 635 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 466 648</b>	<b>54 368 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	-1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		46 500 000	46 500 001
Leverantörsskulder		234 821	303 230
Skatteskulder		13 032	8 049
Övriga kortfristiga skulder		7 846	7 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 159 239	1 127 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 914 938</b>	<b>47 946 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 381 586</b>	<b>102 314 364</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 967 755</b>	<b>-143 844</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 192 628	1 192 866
	<b>3 160 383</b>	<b>1 049 022</b>
Erhållen ränta	38 836	6 732
Erlagd ränta	-1 617 148	-544 206
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 582 070</b>	<b>511 549</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-259 580	-38 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-322 220	270 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 000 271</b>	<b>742 985</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 000 271</b>	<b>-257 015</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 535 207</b>	<b>2 792 222</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 535 478</b>	<b>2 535 207</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Odinslund Djursholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 411 544	4 509 639
Hysesintäkter garage	157 968	153 327
Hysesintäkter p-plats	176 100	196 000
Hysesintäkter förråd	20 800	14 400
Intäkter kabel-TV	248 148	248 148
El	5 100	5 275
El, moms	6 001	7 873
Elintäkter laddstolpe	-4 921	0
Elintäkter laddstolpe moms	22 658	0
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	263	0
Pantsättningsavgift	3 150	10 385
Överlåtelseavgift	14 443	0
Öres- och kronutjämning	0	21
<b>Summa</b>	<b>6 061 914</b>	<b>5 145 067</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	212 204	0
Övriga intäkter	-3 456	31 515
Försäkringsersättning	127 068	0
<b>Summa</b>	<b>335 816</b>	<b>31 515</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	107 118	210 086
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 044
Fastighetsskötsel gård enl avtal	188 033	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 687	272 693
Städning enligt avtal	79 638	84 131
Städning utöver avtal	0	39 044
Hissbesiktning	0	28 188
Brandskydd	12 194	0
Myndighetstillsyn	0	20 682
Gårdkostnader	17 250	4 551
Gemensamma utrymmen	17 454	174 079
Garage/parkering	119 535	0
Snöröjning/sandning	89 769	91 084
Serviceavtal	38 714	58 086
Förbrukningsmaterial	760	10 261
<b>Summa</b>	<b>721 151</b>	<b>1 001 929</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	14 450
Tvättstuga	0	1 325
Trapphus/port/entr	600	3 750
Källarutrymmen	10 674	0
Dörrar och lås/porttele	1 700	0
VVS	28 909	49 932
Värmeanläggning/undercentral	246 168	54 163
Ventilation	0	100 859
Elinstallationer	7 184	15 355
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 671	0
Hissar	48 650	98 693
Mark/gård/utemiljö	37 912	12 625
Garage/parkering	46 252	0
Vattenskada	5 266	0
<b>Summa</b>	<b>447 985</b>	<b>351 151</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	285 469
Entr/trapphus	0	101 180
VVS	73 813	0
Mark/gård/utemiljö	98 123	0
<b>Summa</b>	<b>171 936</b>	<b>386 649</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	839 350	532 070
Uppvärmning	0	808 976
Vatten	119 413	120 621
Sophämtning/renhållning	103 458	137 951
Grovsopor	0	7 664
<b>Summa</b>	<b>1 062 221</b>	<b>1 607 282</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	107 120	98 997
Kabel-TV	0	-116 753
Bredband	267 016	378 282
Fastighetsskatt	96 929	92 659
<b>Summa</b>	<b>471 065</b>	<b>453 185</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 594	12 006
Inkassokostnader	2 188	2 071
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	21 500
Styrelseomkostnader	5 851	4 073
Fritids och trivselkostnader	3 252	0
Föreningskostnader	5 968	7 438
Förvaltningsarvode enl avtal	77 510	75 354
Överlåtelsekostnad	15 493	0
Pantsättningskostnad	3 150	0
Övriga förvaltningsarvoden	73 939	18 356
Korttidsinventarier	1 221	1 199
Administration	15 256	22 886
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
<b>Summa</b>	<b>236 872</b>	<b>171 573</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	125 000
Arbetsgivaravgifter	26 117	30 791
<b>Summa</b>	<b>126 117</b>	<b>155 791</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 907 951	563 632
Dröjsmålsränta	204	0
Övriga räntekostnader	0	352
<b>Summa</b>	<b>1 908 155</b>	<b>563 984</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	124 949 250	124 949 250
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 949 250</b>	<b>124 949 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 369 252	-24 218 917
Årets avskrivning	-1 150 092	-1 150 336
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 519 344</b>	<b>-25 369 252</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>98 429 906</b>	<b>99 579 998</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 162 000</i>	<i>25 162 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>164 000 000</b>	<b>164 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	742 454	742 454
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>742 454</b>	<b>742 454</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-613 752	-571 222
Avskrivningar	-42 536	-42 530
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-656 288</b>	<b>-613 752</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>86 166</b>	<b>128 702</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	222 271	6 855
Skattefordringar	1 338	0
Momsavräkning	60 733	0
Klientmedel	0	1 174 889
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 050
Transaktionskonto	1 094 645	0
Borgo räntekonto	1 062 681	4 301
<b>Summa</b>	<b>2 441 668</b>	<b>1 189 094</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	4,54 %	23 000 000	23 000 000
SBAB	2024-09-30	4,57 %	23 500 000	23 500 000
<b>Summa</b>			<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>
Varav kortfristig del			46 500 000	46 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	14 504
Uppl kostn el	115 054	388 981
Uppl kostn räntor	321 904	30 897
Uppl kostnad Sophämtning	0	25 239
Uppl kostnad arvoden	125 000	125 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 275	39 275
Förutbet hyror/avgifter	558 006	503 130
<b>Summa</b>	<b>1 159 239</b>	<b>1 127 026</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 274 000	70 274 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

En misstänkt läcka noterades kring föreningens ackumulatortankar (dvs tankarna där varmvattnet lagras) i början av oktober. Tre leverantörer undersökte saken och ingen läcka hittades. Styrelsen fattade då beslutet att inte byta tankarna under hösten då ledtiden för tillverkning av nya tankar är ca en månad. Vi skulle då vara inne i värmesäsongen och extraarbete/kostnader skulle krävas för att hålla värmesystemet igång under tankbytet. I samband med vår fastighetsskötares veckorond i början av mars upptäcks en rejäl läcka på en av ackumulatortankarna (genomrostning av ett kärl). Vår VVS-leverantör kopplar då bort den läckande tanken och isolerar varmvattenproduktionen från värmepumssystemet (nödvändigt pga tryckfall orsakat av läckan). På detta vis har vi ändå tillgång till varmvatten, om än i begränsad omfattning. Nya tankar måste specialbyggas pga olika konfiguration och är beställda hos leverantör (Bore) och leverans förväntas månadsskiftet april/maj varefter bytet kommer att göras omgående. Det är en stor operation, bl a måste en vägg tillfälligt rivas. Uppskattad kostnad för reparationen uppgår till 200.000 kr.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

---

Per Magnus Ernestam  
Ordförande

---

Birgitta Boström  
Styrelseledamot

---

Caroline B Olstedt Carlström  
Styrelseledamot

---

Emma Källgren  
Styrelseledamot

---

Mats Thuresson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Sonara Revision AB  
Michael Christensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 11:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 21:56

DOCUMENT ID:

H1bQqzegQC

ENVELOPE ID:

Bym9gxlQR-H1bQqzegQC

DOCUMENT NAME:

Brf Odinslund Djursholm, 716422-7097 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BIRGITTA BOSTRÖM</b> birgitta.bostroem@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:05 13.05.2024 22:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/16) IP: 81.226.114.13
<b>2. Mats Enar Thuresson</b> mats.e.thuresson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:21 13.05.2024 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/27) IP: 81.226.77.247
<b>3. Caroline B Olstedt Carlström</b> olstedtcarlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:25 13.05.2024 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/23) IP: 90.229.248.181
<b>4. Per Magnus Ernestam</b> ernestam@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 23:22 13.05.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/22) IP: 2.70.101.46
<b>5. Emma Källgren</b> emmakllgren@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 09:04 14.05.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/18) IP: 81.226.127.141
<b>6. Michael Christensson</b> michael.christensson@sonora.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:06 14.05.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/13) IP: 185.45.120.6

\* 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 Odinslund Djursholm, org.nr 716422-7097

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odinslund Djursholm för år 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 för föreningen.

#### *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.

#### *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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Brf Odinslund Djursholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

Michael Christensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 11:07

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 21:56

DOCUMENT ID:  
B145gllm0

ENVELOPE ID:  
SygQqlxe7A-B145gllm0

DOCUMENT NAME:  
RB Odinslund.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Christensson michael.christensson@sonora.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:07 14.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/13) IP: 185.45.120.6

\* 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