



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Odinslund Djursholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odinslund Djursholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Mats Carlström	Ledamot
Leena Hirvonen	Ledamot
Anne-Marie Puzey	Ledamot
Britta Wahren	Ledamot

Raphael Francois Savard Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Michael Christensson	Ordinarie Extern	Sonora Revision
Johan Engdahl	Suppleant Extern	Sonora Revision

Valberedning

Birgitta Boström
Kerstin Hagenfeldt
Rolf Nordström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odinslund 16	1994	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam/Proinova genom SBC.

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.

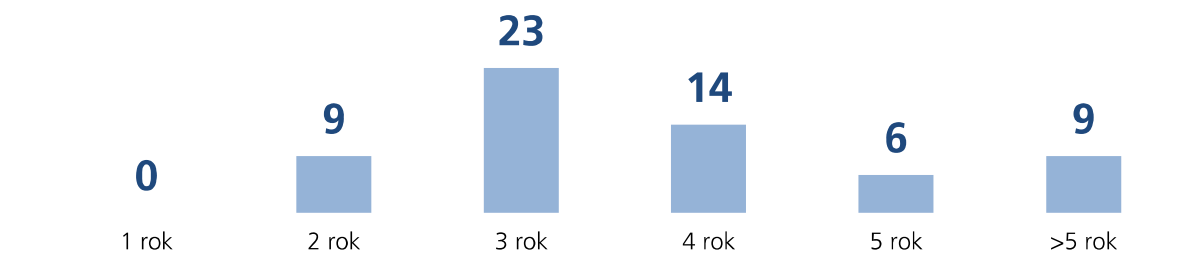
Värdeåret är 1994.

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 2011 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades senast under 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avslut av renoveringen av terrasser	2021	genomfört
Installation av laddstolpar till elbilar	2021	genomfört
Trädbeskärning	2021	genomfört
Renovering av kvarvarande terrasser med plattbeläggning	2020	genomfört
Renoverat dräneringspumpar vid tvättstugan	2020	genomfört
Fönsterisolering påbörjad	2019 - 2020	genomfört
Brandskydd i trappuppgångar och soprum har genomförts	2019 - 2020	genomfört
Renoverat och förbättrat tätskikt och ytskikt på samtliga terrasser med trätrall	2018	genomfört
Påbörjat succesiv 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
Trädbeskärning	2022	pågående
Ventilationskontroll OVK och rengöring av kanaler	2022	pågående
Fasadtvätt	2022	pågående

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

Föreningens ekonomi är fortsatt i balans och med ett bra kassaflöde. Trots installation av laddningsstolpar gjordes en amortering på lånen på 1 MSEK i december 2021.

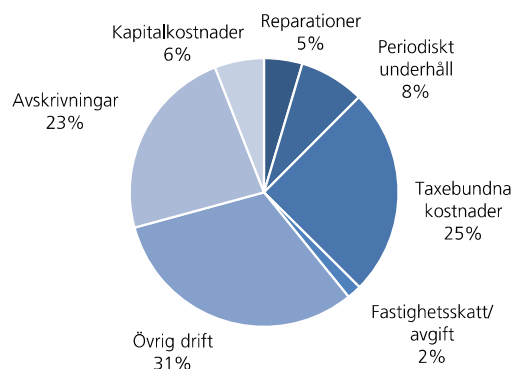
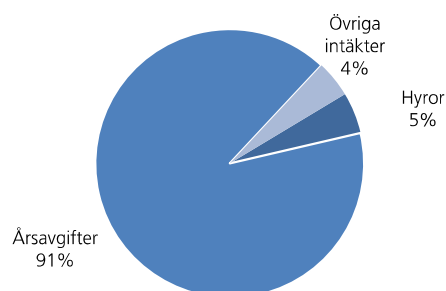
Föreningen har två lån i SEB på totalt 47,5 MSEK. Det ena lånet på 23,5 MSEK är sedan tidigare bundet i tre år till en ränta på 0,65% och förfaller i september 2022. Det andra lånet som efter amortering uppgår till 24 MSEK är bundet i 1 år till december 2022 och löper med en ränta på 0,50% efter omläggning i december 2021.

Föreningens mål är att amortera på lånen varje år, så långt föreningens ekonomi tillåter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 158 276	2 536 362
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 975 884	4 862 075
Finansiella intäkter	260	457
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 091
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 386
	4 976 144	5 011 009
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 499 724	3 998 333
Finansiella kostnader	297 789	390 763
Ökning av materiella anläggningstillgångar	531 553	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 464	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 658	0
	5 333 188	4 389 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 792 222	3 158 276
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-366 054	621 914

*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 1 459 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. På grund av den rådande Covid pandemin och gällande restriktioner så genomfördes årsstämman med fullmakter eller digitalt deltagande och endast ett fåtal fysiska deltagare i Djursholms bibliotek. Efter sommaren var restriktionerna färre så höstmöte kunde hållas i Djursholm bibliotek den 30 september och även den årliga städdagen utomhus i oktober.

UNDERHÅLLSARBETE har främst gjorts inom följande område: Slutfört renoveringen av takterrasserna som påbörjades 2020 för att förhindra risken för framtida vattenskador.

ELBILSLADDNING och sammanhängande installation av laddningsstolpar för 52 laddningsplatser har slutförts och bidrag med 50% av kostnaden erhållits från Naturvårdsverket.

TRÄDGÅRD Under året bytte föreningen leverantör av trädgårdstjänster till Hemfrid och har därmed också kunnat reducera kostnaden för skötseln. I slutet av året påbörjades även trädbeskärning i området varvid ett antal träd beskars.

BOAPPA har etablerats som föreningens huvudsakliga kommunikationsverktyg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	733	733	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 724	7 886	7 886	8 049
Elkostnad/m ² totalyta	65	21	19	25
Värmekostnad/m ² totalyta	96	58	88	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	64	60	53
Soliditet (%)	53	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	-903	-205	-144
Nettoomsättning (tkr)	4 970	4 861	4 856	4 859

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	291 000	291 000	-689 232	689 232
S:a bundet eget kapital	52 828 250	291 000	-689 232	53 226 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 210 246	-291 000	-213 995	2 715 240
Årets resultat	30 812	30 812	903 227	-903 227
S:a fritt eget kapital	2 241 058	-260 188	689 232	1 812 014
S:a eget kapital	55 069 308	30 812	0	55 038 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	30 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 501 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 000
summa balanserat resultat	2 241 057

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

386 029
2 627 086

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 969 782	4 861 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 102	1 010
Summa rörelseintäkter		4 975 884	4 862 075

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 172 468	-3 673 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 848	-222 720
Personalkostnader	Not 6	-190 408	-101 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 819	-1 376 663
Summa rörelsekostnader		-4 647 543	-5 374 996

RÖRELSERESULTAT

328 341 **-512 921**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	260	457
Räntekostnader och liknande resultatposter	-297 789	-390 763
Summa finansiella poster	-297 529	-390 306

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

30 812 **-903 227**

ÅRETS RESULTAT

30 812 **-903 227**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	100 730 333	101 295 060
Inventarier	Not 9	171 232	213 762
Summa materiella anläggningstillgångar		100 901 565	101 508 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 905 065	101 512 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 426	7 505
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 427 848	1 789 959
Summa kortfristiga fordringar		1 435 274	1 797 464
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 370 509	1 371 909
Summa kassa och bank		1 370 509	1 371 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 805 783	3 169 373
SUMMA TILLGÅNGAR		103 710 848	104 681 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 537 250	52 537 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	291 000	689 232
Summa bundet eget kapital		52 828 250	53 226 482
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 210 246	2 715 240
Årets resultat		30 812	-903 227
Summa ansamlad förlust		2 241 058	1 812 014
SUMMA EGET KAPITAL		55 069 308	55 038 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	23 500 000
Summa långfristiga skulder		0	23 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 500 000	25 000 000
Leverantörsskulder		216 637	626 034
Skatteskulder		6 763	4 933
Övriga skulder		32 846	32 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	885 295	480 072
Summa kortfristiga skulder		48 641 541	26 143 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 710 848	104 681 694

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021	2020
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
Terrasombyggnad	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 509 639	4 509 639
Hyror parkering	94 080	94 080
Hyror garage	148 861	144 438
Hyror förråd	3 808	3 808
Kabel-TV intäkter	213 378	109 068
Öresutjämning	16	32
	4 969 782	4 861 065

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	6 102	1 010
		6 102	1 010
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 089	92 000
	Fastighetsskötsel beställning	24 337	22 817
	Fastighetsskötsel gård beställning	323 346	451 170
	Snöröjning/sandning	74 708	15 183
	Städning entreprenad	88 300	73 907
	Städning enligt beställning	3 263	39 825
	Hissbesiktning	11 275	11 146
	Myndighetstillsyn	5 092	3 663
	Gemensamma utrymmen	6 300	3 250
	Garage/parkering	149 880	145 512
	Serviceavtal	68 690	71 192
	Förbrukningsmateriel	1 487	2 126
	Teleport/hissanläggning	8 024	9 532
	Brandskydd	2 169	11 106
		875 960	952 429
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 211	0
	Entré/trapphus	2 813	14 891
	Lås	11 842	10 285
	VVS	47 059	93 268
	Värmeanläggning/undercentral	47 625	0
	Ventilation	8 413	2 688
	Elinstallationer	0	11 907
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 574	3 603
	Bredband	0	6 250
	Hiss	4 460	13 318
	Tak	36 876	8 300
	Mark/gård/utemiljö	61 250	0
	Vattenskada	0	5 246
		225 123	169 756
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 750
	Entré/trapphus	0	35 750
	VVS	0	318 529
	Balkonger/altaner	386 029	1 113 422
		386 029	1 486 451

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
forts	Taxebundna kostnader		
	El	398 504	131 420
	Värme	588 121	358 104
	Vatten	126 354	121 339
	Sophämtning/renhållning	113 980	108 045
	Grovsopor	9 995	9 495
		1 236 954	728 403
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 836	89 872
	Kabel-TV	155 781	159 852
	Bredband	111 786	0
		359 403	249 724
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 999	87 169
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 172 468	3 673 933

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	12 589	13 735
	Juridiska åtgärder	0	10 829
	Inkassering avgift/hyra	1 030	0
	Hyresförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	18 688	17 688
	Föreningskostnader	13 226	12 763
	Styrelseomkostnader	0	500
	Fritids- och trivselkostnader	6 359	188
	Studieverksamhet	0	438
	Förvaltningsarvode	60 301	70 217
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 219
	Administration	10 106	16 582
	Konsultarvode	8 188	58 201
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 300
		136 848	222 720

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 000	85 000
	Sociala kostnader	45 408	16 680
		190 408	101 680

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	925 000	925 000
	Förbättringar	180 289	409 133
	Inventarier	42 530	42 530
		1 147 819	1 376 663

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 417 697	124 417 697
	Nyanskaffningar	531 553	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 949 250	124 417 697
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 122 637	-21 788 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 105 289	-1 334 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 227 926	-23 122 637
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 730 333	101 295 060
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 162 000	25 162 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		125 000 000	125 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
		125 000 000	125 000 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	742 454	742 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	742 454	742 454
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-528 692	-486 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 530	-42 530
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-571 222	-528 692
	Redovisat restvärde vid årets slut	171 232	213 762

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 135	3 592
	Klientmedel hos SBC	873 577	1 786 367
	Räntekonto hos SBC	548 136	0
		1 427 848	1 789 959

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	689 232	827 534
	Reservering enligt stadgar	291 000	291 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-689 232	-429 302
	Vid årets slut	291 000	689 232

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,650 %	23 500 000	23 500 000	2022-09-28
	SEB	0,500 %	24 000 000	25 000 000	2022-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		47 500 000	48 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 500 000	-25 000 000	
			0	23 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 500 000 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	125 000	60 000
Sociala avgifter	39 275	13 325
Ränta	11 119	11 306
Avgifter och hyror	415 747	395 441
Garage	38 316	0
Snöröjning/sandning	13 534	0
VVS	8 681	0
El	233 623	0
	885 295	480 072

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2022 kommer en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, med tillhörande rengöring av kanaler att genomföras. Vidare planeras även en fasadvätt av alla sju husen i föreningen.

Styrelsens underskrifter

Djursholm den / 2022

Magnus Ernestam
Ordförande

Mats Carlström
Ledamot

Leena Hirvonen
Ledamot

Anne-Marie Puzey
Ledamot

Britta Wahren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

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 2021. 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 2021 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 2021 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.

Sonora | Revision

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

24/5-2022

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se