

Årsredovisning för
Brf Odengården-Lidingö
769627-4872

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Kontaktuppgifter

Brf Odengården-Lidingö
Odenvägen 10
181 32 LIDINGÖ

www.brfodengarden.se
styrelsen@brfodengarden.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter, Oden 22 och 3D-fastigheten Oden 24, i Lidingö stads centrum (Lidingö kommun) förvärvades 2015-04-14.

Fastigheternas byggnadsår är 1995.

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

Butikslokaler finns på Odenvägen 6 och 8 samt Stockholmsvägen 53.

Den totala bruttoarean uppgår till 7458 kvm, varav 6242 kvm utgör lägenhetsyta och 1216 kvm lokalyta. Av lägenhetsytan är 331 kvm hyreslägenheter ägda av föreningen.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning
37 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 79 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 4 butikslokaler varav samtliga varit uthyrda under hela verksamhetsåret. Dessutom har föreningen 7 förrådslokaler, där samtliga utom en varit fullt uthyrda under hela verksamhetsåret. Ett kommersiellt förråd är fortfarande vakant.

Föreningens skattemässiga status är ett privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 115 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året uppgick till 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 115.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-26. På stämman deltog 46 av föreningens 79 medlemmar, antingen via poströstning, fysisk närvaro eller via fullmakt. På grund av situationen med Covid-19 kombinerade vi en fysisk stämma med ett poströstningsförfarande. På stämman deltog 6 medlemmar fysiskt varav 6 med rösträtt och 40 medlemmar poströstade.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Åsa Wahlgren	Ordförande
Nicklas Andersson	Vice ordförande
Frida Mattebo Urri	Ledamot
Stefan Carlsson	Ledamot
Silva Barsoum Lundkvist	Ledamot
Maria af Geijerstam	Suppleant
Björn Tyrefors	Suppleant
Marcus Xu	Suppleant

Den ordinarie föreningsstämman 2021-05-26 antog valberedningens förslag till styrelsesammansättning. Där valdes Stefan Ekman till ordinarie ledamot men valde att omedelbart ställa sin plats till förfogande. Björn Tyrefors valde att i stället för ordinarie ledamot fortsätta styrelsearbetet som suppleant.

Revisor har varit Joakim Mattsson från BoRevision med Joakim Häll från BoRevision som suppleant valda vid föreningsstämman 2021-05-26.

Valberedningen har utgjorts av Henrik Wahlgren och Fredrik Lundkvist fram till föreningsstämman 2021-05-26. Föreningsstämman beslutade om oförändrad sammansättning av valberedningen i ytterligare ett år. Henrik och Fredrik fortsätter därmed sitt arbete i valberedningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2021 distribuerat 4 nyhetsbrev. Utöver dessa har styrelsen även gjort separata utskick avseende användning av tvättstuga, intresse för gym i gula huset, information om varmvattenbortfall och föreningens nya gemensamma grill. Året avslutades med ett utskick om glöggmingel och grantändning.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Carlsson och Nicklas Andersson vars mandatperioder löper ut. Likaså suppleanterna Marcus Xu samt Maria af Geijerstam.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Träavskiljare på gården har fått nytt trävirke och målats.
2017	Fotbollsmål och nya figurer till gunghästar på gårdens lekplats har inköpts.
2018	Buskarna kring gräsplanen klipptes ner.
2019	Värmecentralen i Oden 22 färdigställdes och slutbesiktigades i juni.
2020	Trapphusmålningen i Odenvägen 10 och 12.
2020	OVK-besiktning i föreningens lokaler.
2021	OVK-besiktning i föreningens lägenheter.
2021	Trapphusrenovering/målning Odenvägen 34.
2021	Uppfräschning av föreningens gemensamma lokal i "Gula huset".
2021	Genomförd beskärning av föreningens träd.

Avgift

Under 2022 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel har under året skötts av Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB.

Städning av de allmänna ytorna har skötts av Inspira AB.

Skötsel av utemiljön på innegården har under sommarsäsongen utförts av Från Grind Till Vind och under vintersäsongen av Bjurvéns Trädgårdsanläggning.

Hissarna förvaltas och underhålls av Kone AB.

Leverantör för fjärrvärme är Stockholm Exergi.

Leverantör av el är Vattenfall.

Leverantör av vatten, avlopp och hushållssopor är Lidingö Stad.

Leverantör av källsorterat avfall är Pre Zero.

Leverantör av kabel-TV är ComHem.

Leverantör av bredband är Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande händelser vill styrelsen belysa avseende räkenskapsåret 2021:

- Byte av försäkringsbolag från Gjensidige till Nordeuropa Försäkring. Försäkringsomfattningen motsvarar tidigare försäkring men till lägre pris. Dock omfattar försäkringen fortsatt inte bostadsrättstillägg, något medlemmarna tecknar själva.
- Föreningen har bytt hemsida och mailadress. Vår hemsida hittas numera på www.brfodengarden.se och mailadressen är styrelsen@brfodengarden.se.
- Dressman har sagt upp sitt förråd varpå föreningen nu har ett vakant kommersiellt förråd.
- Översyn av föreningens brandskydd i de kommersiella lokalerna har genomförts av en extern brandkonsult.
- På grund av varmvattenbortfall under året har styrelsen genomfört en felsökning för att komma till rätta med problematiken.
- Byte av el-leverantör till Vattenfall med 3-års bindningstid.
- Ommålning och uppfräschning av trapphuset på Odenvägen 34 där medlemmarna genom omröstning fick bestämma färgval.
- Ommålning och uppfräschning av föreningens gemensamhetslokal "Gula huset".
- Genomfört åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) hos föreningens lokalhyresgäster.
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens bostäder.
- Flytt av tvättstuga från gula huset till Odenvägen 12 samt bytt låskolvar så alla har möjlighet att nyttja tvättstugan.
- Initierat en 25-årig underhållsplan som kommer att färdigställas under 2022.
- Förlängt föreningens största lån med 5 års löptid. I samband med förlängningen gjordes en extraamortering på 1 942 504 kronor. Efter amorteringen uppgick lånet till 37 000 000 kronor och räntan på det bundna lånet blev 0,84%.
- Brand i en lägenhet på Odenvägen 34. Lyckligtvis inga personskador men omfattande arbete med sanering och återställande.
- Uppfräschning av föreningens utemiljö där vi nu har adderat två nya uteplatser med tillhörande bänkar. Dessutom har vi installerat en gemensam grill.
- Styrelsen har sagt upp Princess konditoris avtal för omförhandling i samband med att tidigare avtal löpte ut.
- Besiktning av föreningens samtliga yttertak.
- Inlett dialog med Centrumägaren (Grosvenor), gymkedjan SATS och stadsbyggnadskontoret avseende etablering av gymverksamhet under boende i Odenvägen 34. Föreningen har dessutom vidtagit juridiska åtgärder inför etableringen.

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2021 är **-122 976 kronor**. I det redovisade resultatet kostnadsförs avskrivningar med 1 993 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens löpande ekonomi är mycket god och i början av året hade föreningen likvida medel motsvarande 5 689 399 kronor. I slutet på året uppgick de likvida medlen till 4 717 497 kronor. Skälet till det negativa kassaflödet om -971 902 kronor under året är att vi genomförde en extraamortering om 1 942 504 kronor i samband med omläggning av lån. Avsikten är att använda de medel vi bygger upp under året till att amortera samt avsätta medel till vår underhållsfond.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Räntekostnaden uppgick under 2021 till -1 203 Kkr. Föreningen har under året amorterat på sitt lån vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt. Under 2020 uppgick föreningens räntekostnader till -1269 Kkr och under 2019 uppgick de till -1 441 Kkr.

Totalt har föreningen amorterat 3 143 Kkr under 2021.

Efter räkenskapsårets utgång i samband med förlängning av ett bundet lån har föreningen genomfört en extraamortering på 2 000 Kkr. Se väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Reparationer

- Reparation av fläktaggregat på Odenvägen 34
- Åtgärder på FTX-aggregat för att förhindra lukt från fettavskiljare att sprida sig till lokalhyresgästerna Anna Ski mäklari samt SEB.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförs under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultat för verksamhetsåret anges i nedan sammanställning.

Genomförda åtgärder	Kostnad
Renovering av trapphus i 34:an	288 750 kr
Åtgärder efter OVK i butikslokaler	56 076 kr
Framtagande av ny 25-årig underhållsplan	49 875 kr
OVK-besiktning av föreningens lägenheter	49 600 kr
Statusbesiktning av föreningens hissar	10 000 kr
Byte av nödbelysning i korridorer/gångar/kommersiella lokaler	48 386 kr

Tidningshållare, undertakplattor och dörrstoppar passades även på att bytas ut i samband med renoveringen av trapphuset i 34:an.

Styrelsen föreslår årsmötet att 502 687 kr tas från fonden för yttre underhåll.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 000 000 för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Styrelsen föreslår 500 Kkr för avsättning för detta bokslut, årsmötet 2022.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan

Planerad åtgärd	År
Åtgärder efter OVK lägenheter	2022
Byte av radiatorer och termostater i lägenheter	2022
Åtgärder fuktskador i källarförråd på Odenvägen 12	2022
Åtgärder efter statusbesiktning av hissar	2022
Åtgärder efter besiktning av föreningens yttertak	2022
Installation av korridor och förrådsbelysning	2022
Besiktning av hyreslägenheter	2022
Spolning av lägenheternas avlopp	2022

Väsentliga händelser efter årets slut

- Fettavskiljaren som används av Princess konditori har flyttats och ny rördragning har skett.
- I samband med omläggning/förtälgning av lån har en extraamortering om 2 000 000 kronor genomförts. Innan denna uppgick föreningens lån till 90 123 756 kronor per balansdagen 2021.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	7 395	7 342	7 177	7 291	7 197
Resultat efter fin. poster (tkr)	-123	171	-14	478	238
Soliditet (%)	67,9	67,3	67,1	66,2	65,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	191 273 535	4 496 885	1 864 952	-1 581 600	170 966	196 224 738
Resultatdisposition enl föreningsstämman:						
- avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
- uttag ur yttre fond			-663 280	663 280		
- balanseras i ny räkning				170 966	-170 966	
Årets resultat					-122 978	-122 978
Belopp vid årets utgång	191 273 535	4 496 885	1 701 672	-1 247 354	-122 978	196 101 760

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 247 354
Årets resultat	-122 978
Totalt	-1 370 332
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-473 078
Balanseras i ny räkning	-1 397 254
Summa	-1 370 332

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 394 898	7 341 914
Försäkringsersättning		300	-
Summa rörelseintäkter		7 395 198	7 341 914
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 963 201	-3 584 472
Övriga externa kostnader	4	-141 416	-127 869
Personalkostnader och arvoden	5	-218 550	-199 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 729	-1 992 729
Summa rörelsekostnader		-6 315 896	-5 904 302
Rörelseresultat		1 079 302	1 437 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	1 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 202 662	-1 268 568
Summa finansiella poster		-1 202 280	-1 266 646
Resultat efter finansiella poster		-122 978	170 966
Resultat före skatt		-122 978	170 966
Årets resultat		-122 978	170 966

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	283 759 337	285 706 361
Inventarier, maskiner och installationer	7	182 818	228 523
Summa materiella anläggningstillgångar		283 942 155	285 934 884
Summa anläggningstillgångar		283 942 155	285 934 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	948
Övriga fordringar		864	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 308	56 009
Summa kortfristiga fordringar		67 172	57 464
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 717 498	5 689 399
Summa kassa och bank		4 717 498	5 689 399
Summa omsättningstillgångar		4 784 670	5 746 863
SUMMA TILLGÅNGAR		288 726 825	291 681 747

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 770 420	195 770 420
Fond för yttre underhåll		1 701 672	1 864 952
Summa bundet eget kapital		197 472 092	197 635 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 247 354	-1 581 600
Årets resultat		-122 978	170 966
Summa fritt eget kapital		-1 370 332	-1 410 634
Summa eget kapital		196 101 760	196 224 738
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	58 642 504	51 181 252
Summa långfristiga skulder		58 642 504	51 181 252
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	31 481 252	42 085 008
Leverantörsskulder		341 321	631 702
Skatteskulder		691 704	684 898
Övriga skulder		218 981	101 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 249 303	773 079
Summa kortfristiga skulder		33 982 561	44 275 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 726 825	291 681 747

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-122 978	170 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 729	1 992 729
	<u>1 869 751</u>	<u>2 163 695</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 869 751	2 163 695
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 696	2 062 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	306 547	-202 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 170 602	4 024 341
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser lägenheter	-	-
Installationer	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 142 504	-669 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 142 504	-669 000
Årets kassaflöde	-971 902	3 355 341
Likvida medel vid årets början	5 689 399	2 334 058
Likvida medel vid årets slut	4 717 497	5 689 399

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyror bostäder	540 032	533 094
Årsavgifter bostäder	3 547 031	3 547 031
Hyror lokaler	2 884 599	2 839 444
Fastighetsskatt	241 795	242 156
Övriga intäkter lokalhyresgäster	35 149	36 620
Pantsättningsavgifter	7 370	7 071
Överlåtelseavgifter	9 502	7 077
Kabel TV	45 048	45 048
IT/Bredband	84 372	84 373
	7 394 898	7 341 914

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	116 290	116 290
Städning	94 757	130 447
Tillsyn, besiktning, kontroller	266 323	73 638
Trädgårdsskötsel	301 865	104 557
Snöröjning	17 378	36 069
Reparationer	447 101	381 938
El	167 078	184 561
Uppvärmning	855 799	764 553
Vatten	201 509	218 726
Sophämtning	171 030	149 668
Försäkringspremie	80 101	76 762
Fastighetsavgift bostäder	121 097	118 607
Fastighetsskatt lokaler	226 000	226 000
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	40 324	-
Övriga fastighetskostnader	24 960	18 957
Kabel-tv	47 997	55 038
Bredband/ it	80 516	87 836
Förvaltningsarvode ekonomi	120 135	115 905
Panter och överlåtelse	18 123	15 077
Juridiska åtgärder	84 545	59 700
Övriga externa tjänster	7 185	14 673
	3 490 113	2 949 002
Underhåll		
Målning	288 750	482 557
Brandskydd	48 229	-
Ventilation	136 108	-
Lås	-	37 095
Portar/dörrautomatik	-	45 952
Installation ytterbelysning	-	69 866
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 963 201	3 584 472

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	1 907	2 181
Lokalhyra	71 519	68 932
Myndighetskrav	-	13 592
Underhållsplan	49 420	-
Revisionarvode	17 373	26 506
Övriga externa tjänster	1 197	16 658
Summa	141 416	127 869

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	166 300	151 600
Sociala kostnader	52 250	47 632
	218 550	199 232

Styrelsearvodet för räkenskapsåret 2021 uppgår till 125 000 kr samt 10 000 kr för valbredningen. Överskjutande del avser styrelsearvode för 2020 som utbetalats under år 2021

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	194 703 220
-Mark	102 213 290	102 213 290
	296 916 510	296 916 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 210 149	-9 263 125
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 024
	-13 157 173	-11 210 149
Redovisat värde vid årets slut	283 759 337	285 706 361

Taxeringsvärde 2019

Fastigheten Oden 22		
Byggnader	52 200 000	52 200 000
Mark	35 400 000	35 400 000
	87 600 000	87 600 000
Fastigheten Oden 24		
Byggnader	51 000 000	51 000 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	93 000 000	93 000 000

Fastigheterna har fått nytt taxeringsvärde år 2019 (nya taxeringsvärden vart tredje år).

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Bredbandsinstallation	457 048	457 048
-Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 525	-182 820
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-274 230	-228 525
Redovisat värde vid årets slut	182 818	228 523

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	457 977	459 527
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 259 521	5 229 872
Summa	4 717 498	5 689 399

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering 2021	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	18 281 252		18 281 252
Stadshypotek	2023-03-30	1,80	24 842 504	1 200 000	26 042 504
Stadshypotek	2026-03-30	0,84	37 000 000	1 942 504	38 942 504
			90 123 756	3 142 504	93 266 260
Kortfristiga skulder			-28 281 252		
Amorteringar			-3 200 000		
			58 642 504		

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 3 200 000 kr under år 2022.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	116 828 000	116 828 000
Summa ställda säkerheter	116 828 000	116 828 000

Underskrifter

Stockholm 2022 -

Åsa Wahlgren

Nicklas Andersson

Frida Mattebo Uriri

Stefan Karlsson

Silva Barsoum Lundkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SILVA BARSOUM LUNDKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19650801xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2022-04-19 15:58:25 UTC



NICKLAS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19870329xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-19 16:03:03 UTC



Hans Stefan Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19661229xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-19 16:05:11 UTC



Åsa Wahlgren

Styrelseordförande

Serienummer: 19751216xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-19 16:11:56 UTC



FRIDA MATTEBO URIRI

Styrelseledamot

Serienummer: 19830328xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-04-19 16:44:54 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2022-04-20 05:48:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: 30YG1-6EP5F-PYDPZ-FVXMC-NNZO1-G1GZB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö för räkenskapsåret 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odengården-Lidingö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2022-04-20 05:51:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>