

Brf Odengården-Lidingö



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Odengården-Lidingö
769627-4872

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-8
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 157 kvm hyreslägenheter ägda av föreningen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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 81 upplåtna med bostadsrätt och 2 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 120 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året uppgick till 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 124.

Under året har 10 överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-23. På stämman deltog 41 av föreningens 79 röstberättigade medlemmar.

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 2022-05-23 haft följande sammansättning:

Fredrik Lundkvist	Ordförande
Silva Barsoum Lundkvist	Kassör
Maria af Geijerstam	Sekreterare
Henrik Wahlgren	Ledamot
Hans Ahlström	Ledamot
Åsa Wahlgren	Ledamot
Frida Mattebo Uriri	Ledamot
Nicklas Andersson	Suppleant
Stefan Carlsson	Suppleant
Carin Nettelbladt	Suppleant

Revisor har varit Joakim Mattsson från BoRevision med Joakim Häll från BoRevision som suppleant valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Björn Tyrefors och Arvid Molin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2022 distribuerat 4 nyhetsbrev. Utöver våra ordinarie nyhetsbrev har vi löpande informerat föreningens medlemmar gällande aktuella frågor.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frida Mattebo Uriri, Maria Af Geijerstam, Fredrik Lundkvist, Nicklas Andersson, Henrik Wahlgren, Åsa Wahlgren, Stefan Carlsson och Silva Barsoum Lundkvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Uppfräschning av vakant hyresbostad inför upplåtelse och försäljning.
2022	Sedvanligt underhåll av hyresbostad efter 25 år.
2022	Installerat närvarobelysning i föreningens allmänna utrymmen.
2022	Byte av takfönster Odenvägen 10 och 12.
2022	Byte av fettavskiljare samt flytt från ventilationsutrymme.
2022	Installation av digitala trapphustavlor och bokningssystem.
2022	Statusbesiktning av hyreslägenheter.
2022	Underhållsspolning av avloppsstammar.
2022	Byte av radiatortermostater Odenvägen 10 och 12.
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.
2020	Trapphusmålningen i Odenvägen 10 och 12.
2020	OVK-besiktning i föreningens lokaler.
2019	Värmecentralen i Oden 22 färdigställdes och slutbesiktigades i juni.
2018	Buskarna kring gräsplanen klipptes ner.

Avgift

Under 2023 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 2022:

- Två av föreningens totalt fyra hyresrätter har upplåtits med bostadsrätt och sålts under året. Befintlig hyresgäst på Odenvägen 48A och extern köpare på Odenvägen 12, efter det att bostaden blev vakant. Sammantaget inbringade försäljningarna 11 510 000 kronor.

- Vid underhållsspolningen av avloppsstammarna uppstod skador på ett par liggande stammar med avloppsvattenskada som följd, bland annat inne hos hyresgästen SEB. Detta resulterade i reparationer och byte av trasiga rör. Efter statusbesiktning framkom att avloppsrören är i dåligt skick och därmed i behov av underhåll, vilket kommer ske löpande under kommande år.

- Två medlemmar har råkat ut för vattenskador under året. Föreningen har tagit löpande reparationskostnader som belastar årets resultat. Under 2023 förväntar sig styrelsen få tillbaka sammanlagt 406 927 kronor från vårt försäkringsbolag och de drabbade medlemmarna av de totala kostnaderna om 728 584 kronor under året.

- Föreningen har genomfört extraamorteringar på totalt 12 000 000 kronor under året utöver planenlig amortering på 1 200 000 kronor. Försäljningen av två hyresrätter bringade in totalt 11 510 000 kronor och utgör den stora förklaringen till det höga amorteringsbeloppet. Total amortering uppgår därmed till 13 200 000 kronor vilket är en väsentlig andel av föreningens lån.

- Under året har styrelsen genomfört en strategisk översyn av föreningens "dolda tillgångar" i syfte att öka intäkter. Med hänsyn taget till föreningens lån och det stigande ränteklimatet så har incitamenten för denna typ av åtgärder ökat. Utöver försäljning av två hyresrätter har styrelsen låtit externvärdera föreningens råvindsyta, kommersiella lokaler och potentiell nybyggnation av lägenhet på vindsvåning på Odenvägen 34. Syftet är att frigöra kapital för att amortera ned lån. Dessutom har vi även låtit externvärdera parkeringen och "gula huset" som ägs av Grosvenor då dessa kan komma att bli föremål för en affär framgent där Grosvenor (eller någon annan) förvärvar våra kommersiella lokaler samtidigt som vi övertar ägandet av gula huset och/eller parkeringen. I dagsläget står vi dock för långt ifrån varandra prismässigt. Ett sådant beslut skulle dessutom föregås av ett stämmobeslut.

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2022 är **-2 519 272 kronor**. I det redovisade resultatet kostnadsförs avskrivningar med 1 992 729 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar som inte påverkar föreningens likviditet. Justerat för icke kassaflödespåverkande avskrivningar och de kostnader för vattenskador som föreningen kommer få tillbaka uppgår årets resultat till -119 616 kronor.

Föreningens löpande ekonomi är mycket god och i början av året hade föreningen likvida medel motsvarande 4 717 498 kronor. I slutet på året uppgick de likvida medlen till 2 807 223 kronor. Skälet till det negativa kassaflödet om -1 910 275 kronor under året är att vi genomfört större amorteringar än normalt samt större underhållsåtgärder.

Föreningen har under de senaste åren använt överskottslikviditeten till att amortera på lånen. Framöver kommer stigande räntekostnader minska föreningens amorteringsutrymme givet oförändrade avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2022 uppgick den till -1 122 105 kronor. Föreningen har under året amorterat på lånen vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt. I det korta till medellånga perspektivet kommer dock räntekostnaderna öka på grund av stigande räntor. Majoriteten av föreningens lån är bundna varpå effekten av stigande räntor kommer påverka oss gradvis fram till 2026.

Totalt har föreningen amorterat 13 200 000 kronor under 2022.

Reparationer

- Mindre reparationer och åtgärder på föreningens tak.
- Åtgärdat fuktskador i föreningens källarförråd.
- Åtgärdat vattenskadorna hos lokalhyresgäst efter stamspolning.
- Orsak till tidigare periodvisa varmvattenbortfall har identifierats och åtgärdats.
- Brister i hissen på Odenvägen 12 har åtgärdats (Princess interna hiss).

Underhåll

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

Genomförda åtgärder

Genomförda åtgärder	Kostnad
Sedvanligt underhåll av hyresbostad efter 25 år.	568 894 kr
Byte av fettavskiljare samt flytt från ventilationsutrymme.	262 500 kr
Byte av radiatortermostater Odenvägen 10 och 12.	228 438 kr
Uppfräschning av vakant hyresbostad inför försäljning.	141 040 kr
Installerat närvarobelysning i föreningens allmänna utrymme.	125 587 kr
Installation av digitala trapphustavlor och bokningssystem.	117 500 kr
Underhållsspolning av avloppsstammar.	98 313 kr
Byte av takfönster Odenvägen 10 och 12.	92 711 kr
Statusbesiktning av hyreslägenheter.	15 000 kr

Styrelsen föreslår årsmötet att 1 649 983 kronor tas från fonden för yttre underhåll.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 500 000 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 500 000 kronor för avsättning för detta bokslut, årsmötet 2023.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan

Planerad åtgärd	År
Utbyte DUC för ventilationen kommersiella lokaler	2023
Utbyte av liggande avloppsstammar	2023 - 2025
Byte av 10 stycken (en tredjedel) av takfläktarna på låghusen	2023
Modernisering ytskikt hissorgarna Odenvägen 10, 12 och 34	2023
Närvarobelysning vind och driftsutrymmen	2023
Fortsatta takarbeten (fotläkt och förebyggande åtgärder)	2023

Väsentliga händelser efter årets slut

- Hissen vid COOP-butiken har bytts ut till en helt ny och modern hiss. Flertalet medlemmar har vid upprepade tillfällen fastnat i hissen samtidigt som reparationskostnaderna ökat på senare tid. Med detta hoppas vi nu att reparationskostnaderna framgent minskar. Detta är en gemensamhetsanläggning tillsammans med centrumägaren Grosvenor. Vi äger 20% vilket innebär att en femtedel av kostnaden för byte/installation av ny hiss samt löpande drift, underhåll och reparationer bekostas av föreningen, alltså en mindre del av total kostnad.
- Föreningen har bytt försäkringsbolag från Nordeuropa Försäkring till Trygg Hansa.
- Närmare en tredjedel av föreningens lån har förlängts i slutet på mars 2023. Lånet uppgick till 23 642 504 kronor vid årsskiftet och tingar en löpande amortering på 1,2 miljoner kronor per år, alltså 100 000 kronor per månad. Räntan steg från 1,8% till 3,95% vilket ökar räntekostnaden med strax över 500 000 kronor på årsbasis. Styrelsen beslutade sig för rörlig ränta som kan bindas närsomhelst. I sammanhanget ska tilläggas att närmare 70% av föreningens lån är bundna i dagsläget, till som längst 2026. Den inverterade räntekurva vi nu ser, alltså lägre räntenivåer på längre löptider kan komma att accelereras vid en eventuell försämring av konjunkturen. Då står det föreningen fritt att taktiskt binda detta lån.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	7 373	7 395	7 342	7 177	7 291
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 519	-123	171	-14	478
Soliditet (%)	72	67,9	67,3	67,1	66,2

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	1 701 672	-1 247 354	-122 978	196 101 760
Upplåtelse	5 495 407	6 014 593				
Resultatdisposition enl föreningsstämman:						
-avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
-uttag ur yttre fond			-473 078	473 078		
-balanseras i ny räkning				-122 978	122 978	
Årets resultat					-2 519 272	-2 519 272
	196 768 942	10 511 478	1 728 594	-1 397 254	-2 519 272	193 582 488

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 397 254
Årets resultat	-2 519 272
Totalt	-3 916 526
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-1 649 983
Balanseras i ny räkning	-2 766 543
Summa	-3 916 526

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 372 872	7 394 898
Övriga intäkter		<u>25 346</u>	<u>300</u>
Summa rörelseintäkter		7 398 218	7 395 198
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 322 563	-3 963 201
Övriga externa kostnader	4	-239 279	-141 416
Personalkostnader och arvoden	5	-244 738	-218 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 992 729</u>	<u>-1 992 729</u>
Summa rörelsekostnader		-8 799 309	-6 315 896
Rörelseresultat		-1 401 091	1 079 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 924	382
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 122 105</u>	<u>-1 202 662</u>
Summa finansiella poster		-1 118 181	-1 202 280
Resultat efter finansiella poster		-2 519 272	-122 978
Resultat före skatt		-2 519 272	-122 978
Årets resultat		-2 519 272	-122 978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	281 812 313	283 759 337
Inventarier, maskiner och installationer	7	137 113	182 818
Summa materiella anläggningstillgångar		281 949 426	283 942 155
Summa anläggningstillgångar		281 949 426	283 942 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 977	-
Övriga fordringar		3 712	864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 028	66 308
Summa kortfristiga fordringar		80 717	67 172
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 807 223	4 717 498
Summa kassa och bank		2 807 223	4 717 498
Summa omsättningstillgångar		2 887 940	4 784 670
SUMMA TILLGÅNGAR		284 837 366	288 726 825

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 280 420	195 770 420
Fond för yttre underhåll		1 728 594	1 701 672
Summa bundet eget kapital		209 009 014	197 472 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 397 254	-1 247 354
Årets resultat		-2 519 272	-122 978
Summa fritt eget kapital		-3 916 526	-1 370 332
Summa eget kapital		205 092 488	196 101 760
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	53 281 252	58 642 504
Summa långfristiga skulder		53 281 252	58 642 504
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	23 642 504	31 481 252
Leverantörsskulder		371 740	341 321
Skatteskulder		729 174	691 704
Övriga skulder		31 608	218 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 688 600	1 249 303
Summa kortfristiga skulder		26 463 626	33 982 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 837 366	288 726 825

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 524 772	-122 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>1 992 729</u>	<u>1 992 729</u>
	-532 043	1 869 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-532 043	1 869 751
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 045	-5 696
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>319 813</u>	<u>306 547</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-220 275	2 170 602
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser lägenheter	<u>11 510 000</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 510 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-13 200 000</u>	<u>-3 142 504</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 200 000	-3 142 504
Årets kassaflöde	-1 910 275	-971 902
Likvida medel vid årets början	<u>4 717 498</u>	<u>5 689 399</u>
Likvida medel vid årets slut	2 807 223	4 717 497

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyror bostäder	492 699	540 032
Årsavgifter bostäder	3 578 188	3 547 031
Hyror lokaler	2 843 217	2 884 599
Fastighetsskatt	273 784	241 795
Övriga intäkter lokalhyresgäster	39 174	35 149
Pantsättningsavgifter	3 127	7 370
Överlåtelseavgifter	13 503	9 502
Kabel TV	44 808	45 048
IT/Bredband	84 372	84 372
	7 372 872	7 394 898

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	118 715	116 290
Städning	97 288	94 757
Tillsyn, besiktning, kontroller	60 081	266 323
Trädgårdsskötsel	102 741	301 865
Snöröjning	157 208	17 378
Reparationer	1 090 169	447 101
El	227 346	167 078
Uppvärmning	834 877	855 799
Vatten	243 935	201 509
Sophämtning	319 308	171 030
Försäkringspremie	92 221	80 101
Fastighetsavgift bostäder	126 077	121 097
Fastighetsskatt lokaler	256 000	226 000
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	9 632	40 324
Övriga fastighetskostnader	61 545	24 960
Kabel-tv	45 973	47 997
Bredband/ it	87 566	80 516
Förvaltningsarvode ekonomi	125 020	120 135
Panter och överlåtelse	17 515	18 123
Juridiska åtgärder	107 411	84 545
Övriga externa tjänster	14 032	7 185
	4 194 660	3 490 113
Underhåll		
Bostäder	735 378	-
Målning	12 939	288 750
Brandskydd	-	48 229
Installationer	484 649	-
Ventilation	216 001	136 109
Hissar	40 904	-
Stamspolning	97 416	-
Lås	116 428	-
Tak	199 910	-
Fönster	92 711	-
Installation ytterbelysning	131 567	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 322 563	3 963 201

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto / Telefon	872	1 907
Annonser/Reklam	9 190	-
Lokalhyra	56 256	71 519
Konsultarvoden och utredningar	146 174	-
Myndighetskrav	-	-
Underhållsplan	-	49 420
Revisionarvode	22 355	17 373
Övriga externa tjänster	4 432	1 197
Summa	239 279	141 416

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	186 200	166 300
Sociala kostnader	58 538	52 250
	244 738	218 550

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-13 157 173	-11 210 149
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 024
	-15 104 197	-13 157 173
Redovisat värde vid årets slut	281 812 313	283 759 337

Taxeringsvärde 2019

Fastigheten Oden 22		
Byggnader	63 400 000	52 200 000
Mark	42 200 000	35 400 000
	105 600 000	87 600 000
Fastigheten Oden 24		
Byggnader	64 000 000	51 000 000
Mark	53 000 000	42 000 000

Fastigheterna har fått nytt taxeringsvärde år 2022 (nya taxeringsvärden vart tredje år).

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Bredbandsinstallation	457 048	457 048
-Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-274 230	-228 525
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-319 935	-274 230
Redovisat värde vid årets slut	137 113	182 818

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	658 869	457 977
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 148 354	4 259 521
Summa	2 807 223	4 717 498

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering 2022	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek			-	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,84	16 281 252	2 000 000	18 281 252
Stadshypotek	2023-03-30	1,80	23 642 504	1 200 000	24 842 504
Stadshypotek	2026-03-30	0,84	37 000 000		37 000 000
			76 923 756	13 200 000	90 123 756
Kortfristiga skulder			-23 642 504		
			53 281 252		

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag 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 600 000 kr under år 2023.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>116 828 000</u>	<u>116 828 000</u>
Summa ställda säkerheter	116 828 000	116 828 000

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Fredrik Lundkvist

Silva Barsoum Lundkvist

Maria af Geijerstam

Henrik Wahlgren

Hans Ahlström

Åsa Wahlgren

Frida Mattebo Uriri

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.