



# ÅRSREDOVISNING 2021

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Takstegen 2		2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten har varit försäkrad i Trygg-Hansa under 2021. Under 2022 är fastigheten försäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3952
1	lokal (hyresrätt)	400
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>4352</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell-Arne Forsberg	Ordförande	2019-12-16	
Staffan Eriksson	Ledamot	2019-12-16	
Christina Månson	Ledamot	2020-11-11	
Johan Magnusson	Ledamot	2021-10-25	
Camilla Rydström	Ledamot	2021-10-25	
Elisabeth Brkan	Suppleant	2020-11-11	
Stefan Norengård	Suppleant	2020-11-11	
Marcus Nord Karlsson	Suppleant	2020-11-11	
Adam Sandström	Suppleant	2021-10-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Staffan Eriksson, Kjell-Arne Forsberg, Christina Månson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Grant Thornton.

Valberedning har varit: Elsy Johansson (sammanställande) och Karl-Olof Christiansson, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. På stämman deltog 20 medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2099

Senaste stadgeenliga fastighetsbeteckning utfördes när underhållsplanen upprättades 2020-07-01

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Eftersom fastigheten var inflyttningsklar under 2018 har det inte funnits något behov av att genomföra åtgärder i fastigheten

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Enligt upprättad underhållsplan kommer inga större planerade åtgärder att genomföras under den kommande 5-årsperioden

### **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	217	168	202	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 208	13 346	13 483	13 621
Räntekänslighet, %	19	19	20	0
Energikostnad, kr/kvm	162	133	144	0
Driftskostnad, kr/kvm	351	361	357	0
Årsavgifter, kr/kvm	759	740	735	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	783	767	0
Nettoomsättning, tkr	3 526	3 408	3 469	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 847	-3 075	-2 914	0
Soliditet, %	80	80	80	79

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	236 850 000	0	0	236 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	246 540	0	103 077	349 617
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>237 096 540</b>	<b>0</b>	<b>103 077</b>	<b>237 199 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 150 637	-3 074 704	-103 077	-6 328 418
Årets resultat, kr	-3 074 704	3 074 704	-2 846 873	-2 846 873
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 225 341</b>	<b>0</b>	<b>-2 949 950</b>	<b>-9 175 291</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>230 871 199</b>	<b>0</b>	<b>-2 846 873</b>	<b>228 024 326</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 560 kr samt ianspråktagande skett med 15 483 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 328 418
Årets resultat, kr	-2 846 873
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 175 291</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 375 291</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 525 967	3 407 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 525 967</b>	<b>3 433 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 528 205	-1 570 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 823	-117 058
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-15 483
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 697	-87 854
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 790 969	-3 790 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 545 693</b>	<b>-5 581 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 019 726</b>	<b>-2 148 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 184	827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 330	-927 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-827 146</b>	<b>-926 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 846 873</b>	<b>-3 074 704</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	284 657 107	288 448 076
Pågående nyanläggningar	Not 10	7 871	7 871
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>284 664 978</b>	<b>288 455 947</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	103 949	103 949
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 949</b>	<b>103 949</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>284 768 927</b>	<b>288 559 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 768	2 983
Avräkningskonto HSB		1 314 181	939 942
Övriga kortfristiga fordringar		757	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	142 379	47 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 465 084</b>	<b>990 145</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 465 084</b>	<b>990 145</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>286 234 012</b>	<b>289 550 041</b>



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	236 850 000	236 850 000
Fond för yttre underhåll	349 617	246 540
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>237 199 617</b>	<b>237 096 540</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 328 418	-3 150 637
Årets resultat	-2 846 873	-3 074 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 175 291</b>	<b>-6 225 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>228 024 326</b>	<b>230 871 199</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 42 660 000	57 480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 660 000</b>	<b>57 480 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 820 000	600 000
Leverantörsskulder	150 497	94 768
Aktuell skatteskuld	34 231	34 230
Övriga kortfristiga skulder	0	7 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 544 958	462 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 549 686</b>	<b>1 198 843</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>58 209 686</b>	<b>58 678 843</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>286 234 012</b>	<b>289 550 041</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 846 873	-3 074 704
Avskrivningar	3 790 969	3 790 969
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>944 096</u>	<u>716 265</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 700	45 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	130 844	82 509
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>974 239</u></b>	<b><u>844 383</u></b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-7 871
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-7 871</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-600 000</u></b>	<b><u>-600 000</u></b>
<b>Arets kassaflöde</b>	<b>374 239</b>	<b>236 512</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>939 942</b>	<b>703 429</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 314 181</b>	<b>939 942</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara mellan 20 och 100 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs i årsbokslutet.

Förslag till reservering och ianspråktagande av fonden lämnas i resultatdispositionen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 998 294	2 924 963
	Hysesintäkt garage och bilplatser	326 700	315 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband	95 040	95 040
	Intäkt andrahandsupplåtelse	75 296	49 133
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 243	15 851
	Övriga primära intäkter från boende	1 394	7 681
		<b>3 525 967</b>	<b>3 407 668</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	25 889
		<b>0</b>	<b>25 889</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-92 045	-75 709
	El	-165 456	-101 710
	Uppvärmning	-376 135	-327 325
	Vatten	-162 658	-151 522
	Renhållning	-158 533	-151 325
	TV, bredband, iptelefoni	-94 850	-106 203
	Obligatoriska besiktningar	0	-20 525
	Serviceavtal	-4 167	-36 583
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 557	-11 888
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-66 633	-74 034
	Förvaltningskostnader	-306 906	-357 434
	Försäkringar	-22 930	-68 678
	Fastighetsskatt	-34 230	-34 230
	Övriga driftskostnader	-25 107	-53 079
		<b>-1 528 205</b>	<b>-1 570 245</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 875	-11 250
	Andrahandsuthyrningsavgift	-3 575	-2 550
	Kostnader överlåtelse och pant	-32 181	-16 144
	Föreningsverksamhet	-10 160	-3 800
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 469	-3 453
	Konsulter	0	-49 750
	Förbrukningsinventarier	-11 348	-4 243
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-3 384
	Stämma och styrelse	-19 215	-22 485
		<b>-91 823</b>	<b>-117 058</b>

<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll installationer	0	-5 595
Underhåll garage och bilplatser	0	-9 888
	<u>0</u>	<u>-15 483</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-99 480	-74 050
Sociala avgifter	-35 217	-13 804
	<u>-134 697</u>	<u>-87 854</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-3 613 357	-3 613 357
Markanläggningar	-177 612	-177 612
	<u>-3 790 969</u>	<u>-3 790 969</u>

Not 9 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		217 574 446	217 574 446		
Ingående anskaffningsvärde mark		74 015 259	74 015 259		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		4 440 295	4 440 295		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>296 030 000</b>	<b>296 030 000</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 226 700	-3 613 343		
Årets avskrivningar byggnader		-3 613 357	-3 613 357		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-355 224	-177 612		
Årets avskrivningar markanläggningar		-177 612	-177 612		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-11 372 893</b>	<b>-7 581 924</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>284 657 107</b>	<b>288 448 076</b>		
Bokförda värden byggnader		206 734 389	210 347 746		
Bokförda värden mark		74 015 259	74 015 259		
Bokförda värden markanläggningar		3 907 460	4 085 071		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Takstegen 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 2018</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		72 000 000	31 000 000	103 000 000	103 000 000
Lokaler		2 415 000	1 008 000	3 423 000	3 423 000
		<b>74 415 000</b>	<b>32 008 000</b>	<b>106 423 000</b>	<b>106 423 000</b>

Not 10 Pågående nyanläggningar		2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar		7 871	0
Årets Investering		0	7 871
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>		<b>7 871</b>	<b>7 871</b>

<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ikano Bostad Huddinge Odlå AB	103 949	103 949
		<u>103 949</u>	<u>103 949</u>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 379	47 220
		<u>142 379</u>	<u>47 220</u>

<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
					<b>Nästa års amortering</b>	
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
	SBAB		0,82%	2024-01-10	14 370 000	150 000
	SBAB		1,42%	2022-01-12	14 370 000	150 000
	SBAB		1,64%	2023-01-12	14 370 000	150 000
	SBAB		1,85%	2024-01-12	14 370 000	150 000
					<u>57 480 000</u>	<u>600 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 660 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 54 480 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 59 280 000 59 280 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter** 59 280 000 59 280 000



<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och arvoden	65 000	51 000
Upplupna sociala avgifter	33 000	15 300
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 085	184 938
Förutbetalda årsavgifter och hyror	327 873	211 192
	<b>544 958</b>	<b>462 430</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Camilla Rydström

Christina Månson

Johan Magnusson

Kjell-Arne Forsberg

Staffan Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Grant Thornton Sweden AB  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odlå i Sjödalå  
Org.nr. 769631–8422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Odlå i Sjödalå år 2021.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odla i Sjödalens Limhamn för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Odlas signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL-ARNE FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 12:07:36



**STAFFAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 10:21:22



**CHRISTINA MÅNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 12:03:09



**JOHAN MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 12:10:42



**CAMILLA RYDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-21 kl. 12:29:13



**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 11:26:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Odlas signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAS NIKLASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 11:27:55



