



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odinslund Djursholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odinslund 16	1994	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Kerstin Hagefeldt
Ingrid von Heijne
Rolf Nordström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Revisorer

Michael Christensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Två st nya ackumulatortankar för varmvatten
Justering av dörrar, dörrbleck
Återvinningshantering, anpassning av sophantering till nytt regelverk
Renovering av enskilda element och radiatorer
Modernisering av nödtelefoner i hissarna
- 2023** ● Reparation av porttelefonsystem - Genomfört
Upprättat ny hemsida - Genomfört
Justering av dörrar, dörrbleck - Påbörjat
Brandbesiktning - Påbörjad
Uppdatering till ny belysning i gemensamma utrymmen - Genomfört
Projekt för elbesparing (utredning av förutsättningar) - Genomfört
Nytt staket mot torget - Genomfört
Spolning av stammar - Genomfört
Justering av värmepumpar, ventiler och radiatorer - Pågår
Uppdatering av skyddsrum - Genomfört
Trädbeskärning - Genomfört
Modernisering av nödtelefoner i hissarna - Påbörjat
Nytt staket mot torget - Genomfört
- 2022** ● Fasadtvätt - Genomfört
Ventilationskontroll OVK, rengöring av kanaler och filterbyte i alla lägenheter - Genomfört
Trädbeskärning - Genomfört
Radonmätning och radonsug i två hus - Genomfört
Ny värmepump och expansionsventil - Genomfört
Maskinrengöring av trapphus - Genomfört
- 2021-2022** ● Ny cirkulationspump för varmvatten - Genomfört
- 2021** ● Trädbeskärning - Genomfört
Avslut av renoveringen av terrasser - Genomfört
Installation av laddstolpar till elbilar - Genomfört

- 2020** ● Renovering av kvarvarande terrasser med plattbeläggning - Genomfört
Renoverat dräneringspumpar vid tvättstugan - Genomfört
- 2019-2020** ● Brandskydd i trappuppgångar och soprum har genomförts - Genomfört
Fönsterisolering påbörjad - Genomfört
- 2018-2020** ● Påbörjat succesiv renovering av radiatorers ventiler och reglering - Genomfört
- 2018** ● Renoverat och förbättrat tätskikt och ytskikt på samtliga terrasser med trätrall - Genomfört
- 2017** ● Bytt ut bergvärmepumparna, belysning, rensning avloppsstammar - Genomfört
- 2015-2017** ● Hissar, ventilation - Genomfört

Planerade underhåll

- 2025** ● Måla om parkeringsrutor
Byta lysrörsarmaturer
- 2026** ● Översyn av entrétak
- 2030** ● Nyckelsystem
Ommålning trapphus
Översyn av hustak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och medlemsadministration	SBC
Fastighetsförsäkring	If
Fastighetsskötsel	CityFörvaltning
Hissar	Hissgruppen
Laddstolpar	Av-Line
Leverantörer för olika områden	Ytterligare ca 5-10 underhållsavtal för driften
Teknisk förvaltning	Driftia (2025-)
Värme, vatten och ventilation	Vvk Värme Ventilation & Kyla
Bredband och TV	Telia
El-leverantör	Skellefteå Kraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2024 visade föreningen ett stort överskott. Detta beror bl.a. på att ingen ny fastighetsförvaltare tillträdde under året, planerade underhåll genomfördes inte enligt plan och lägre ränta på omförhandlade lån som även delats upp på olika löptider. Den genomsnittliga ränta ligger nu på ca 2,5%.

Under året har också lånen amorterats med 1750 tsek.

Avgiften sänktes med 12 % från och med december 2024.

Förändringar i avtal

Under hösten har en upphandling skett av ny fastighetsförvaltare som även innefattar fastighetsskötare. Ny entreprenör blir Driftia Förvaltning AB med start februari 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen firade 30 års jubileum. Detta firade vi den 19 maj med pompa och ståt i vår vackra park.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 724 912	6 061 914	5 159 510	4 969 782
Resultat efter fin. poster	364 484	98 436	-701 095	30 812
Soliditet (%)	54	53	53	53
Yttre fond	408 064	290 000	194 971	291 000
Taxeringsvärde	164 000 000	164 000 000	164 000 000	125 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 019	910	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	87,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 276	7 561	7 561	7 724
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 276	7 561	7 561	7 724
Sparande per kvm totalyta, kr	310	238	143	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	136	87	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	82	132	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	19	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	156	238	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	4,10	-	-
Räntekänslighet (%)	7,14	8,31	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	46 315 250	-	-	46 315 250
Upplåtelseavgifter	6 222 000	-	-	6 222 000
Fond, yttre underhåll	290 000	-171 936	290 000	408 064
Balanserat resultat	1 540 963	270 372	-290 000	1 521 334
Årets resultat	98 436	-98 436	364 484	364 484
Eget kapital	54 466 648	0	364 484	54 831 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 811 334
Årets resultat	364 484
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
Totalt	1 885 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	368 249
Balanseras i ny räkning	2 254 067

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 724 912	6 061 914
Övriga rörelseintäkter	3	10 357	335 816
Summa rörelseintäkter		6 735 269	6 397 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 074 248	-2 874 358
Övriga externa kostnader	9	-190 365	-236 872
Personalkostnader	10	-156 788	-126 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 172 556	-1 192 628
Summa rörelsekostnader		-4 593 957	-4 429 975
RÖRELSERESULTAT		2 141 312	1 967 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 949	38 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 826 777	-1 908 155
Summa finansiella poster		-1 776 828	-1 869 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		364 484	98 436
ÅRETS RESULTAT		364 484	98 436

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	97 279 814	98 429 906
Maskiner och inventarier	13	63 702	86 166
Summa materiella anläggningstillgångar		97 343 516	98 516 072
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 347 016	98 519 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 732	27 752
Övriga fordringar	15	1 021 192	2 441 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151 546	0
Summa kortfristiga fordringar		1 180 470	2 469 420
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 152 456	1 392 595
Summa kassa och bank		2 152 456	1 392 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 332 926	3 862 014
SUMMA TILLGÅNGAR		100 679 942	102 381 586

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 537 250	52 537 250
Fond för yttre underhåll		408 064	290 000
Summa bundet eget kapital		52 945 314	52 827 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 521 334	1 540 963
Årets resultat		364 484	98 436
Summa fritt eget kapital		1 885 818	1 639 398
SUMMA EGET KAPITAL		54 831 132	54 466 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 250 000	0
Summa långfristiga skulder		33 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 500 000	46 500 000
Leverantörsskulder		235 239	234 821
Skatteskulder		11 252	13 032
Övriga kortfristiga skulder		8 573	7 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	843 746	1 159 239
Summa kortfristiga skulder		12 598 810	47 914 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 679 942	102 381 586

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 141 312	1 967 755
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 172 556	1 192 628
	3 313 868	3 160 383
Erhållen ränta	49 949	38 836
Erlagd ränta	-2 122 462	-1 617 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 241 355	1 582 071
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 411	-259 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 000	-322 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 323 766	1 000 271
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 750 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-426 234	1 000 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 535 478	2 535 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 109 243	3 535 478

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 027 224	5 411 544
Hysesintäkter garage	183 024	157 968
Hysesintäkter p-plats	197 336	176 100
Hysesintäkter förråd	21 600	20 800
Intäkter kabel-TV	248 148	248 148
El	5 100	5 100
El, moms	0	6 001
Elintäkter laddstolpe	1 900	-4 921
Elintäkter laddstolpe moms	19 052	22 658
Påminnelseavgift	900	660
Dröjsmålsränta	273	263
Pantsättningsavgift	4 298	3 150
Överlåtelseavgift	7 045	14 443
Administrativ avgift	1 372	0
Andrahandsuthyrning	7 639	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	6 724 912	6 061 914

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	212 204
Övriga intäkter	10 357	-3 456
Försäkringsersättning	0	127 068
Summa	10 357	335 816

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 390	107 118
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 481	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	258 603	188 033
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 069	50 687
Städning enligt avtal	94 840	79 638
Besiktningar	9 938	0
Hissbesiktning	13 049	0
Brandskydd	33 053	12 194
Gårdkostnader	218	17 250
Gemensamma utrymmen	3 000	17 454
Garage/parkering	121 905	119 535
Snöröjning/sandning	140 777	89 769
Serviceavtal	11 661	38 714
Förbrukningsmaterial	12 683	760
Summa	820 667	721 151

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	30 930	0
Tvättstuga	19 116	0
Trapphus/port/entr	0	600
Källarutrymmen	0	10 674
Dörrar och lås/porttele	0	1 700
VVS	0	28 909
Värmeanläggning/undercentral	181 559	246 168
Elinstallationer	17 667	7 184
Tele/TV/bredband/porttelefon	31 221	14 671
Hissar	70 120	48 650
Mark/gård/utemiljö	0	37 912
Garage/parkering	2 420	46 252
Vattenskada	0	5 266
Summa	353 033	447 985

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	17 500	73 813
Värmeanläggning	185 651	0
Hiss	165 098	0
Mark/gård/utemiljö	0	98 123
Summa	368 249	171 936

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	225 634	839 350
Uppvärmning	582 461	0
Vatten	163 759	119 413
Sophämtning/renhållning	175 022	103 458
Summa	1 146 876	1 062 221

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 248	107 120
Kabel-TV	100 875	0
Bredband	100 397	267 016
Fastighetsskatt	99 430	96 929
Korr. fastighetsskatt	2 473	0
Summa	385 423	471 065

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	5 430	2 594
Inkassokostnader	682	2 188
Revisionsarvoden extern revisor	36 063	24 000
Styrelseomkostnader	4 000	5 851
Fritids och trivselkostnader	8 922	3 252
Föreningskostnader	4 343	5 968
Förvaltningsarvode enl avtal	80 811	77 510
Överlåtelsekostnad	12 774	15 493
Pantsättningskostnad	4 300	3 150
Övriga förvaltningsarvoden	0	73 939
Korttidsinventarier	1 328	1 221
Administration	5 681	15 256
Konsultkostnader	25 293	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 450
Summa	190 365	236 872

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 500	100 000
Arbetsgivaravgifter	33 288	26 117
Summa	156 788	126 117

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 825 525	1 907 951
Dröjsmålsränta	1 252	204
Summa	1 826 777	1 908 155

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 949 250	124 949 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 949 250	124 949 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 519 344	-25 369 252
Årets avskrivning	-1 150 092	-1 150 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 669 436	-26 519 344
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 279 814	98 429 906
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 162 000</i>	<i>25 162 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
Summa	164 000 000	164 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	742 454	742 454
Utgående anskaffningsvärde	742 454	742 454
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-656 288	-613 752
Avskrivningar	-22 464	-42 536
Utgående avskrivning	-678 752	-656 288
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 702	86 166

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	152	222 271
Skattefordringar	0	1 338
Momsavräkning	64 253	60 733
Transaktionskonto	694 907	1 094 645
Borgo räntekonto	261 880	1 062 681
Summa	1 021 192	2 441 668

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	50 067	0
Förutbet försäkr premier	38 329	0
Förutbet kabel-TV	33 398	0
Förutbet bredband	29 752	0
Summa	151 546	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-09-28	2,55 %	21 500 000	23 000 000
SBAB	2024-09-30	4,57 %	0	23 500 000
SEB	2025-09-28	2,74 %	11 500 000	-
SEB	2027-09-28	2,49 %	11 750 000	-
Summa			44 750 000	46 500 000
Varav kortfristig del			11 500 000	46 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 750 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 460	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 031	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 688	0
Uppl kostn el	87 773	115 054
Uppl kostn räntor	26 219	321 904
Uppl kostnad Sophämtning	31 428	0
Uppl kostnad arvoden	125 000	125 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 275	39 275
Förutbet hyror/avgifter	502 872	558 006
Summa	843 746	1 159 239

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 274 000	70 274 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Birgitta Boström
Styrelseledamot

Caroline B Olstedt Carlström
Styrelseledamot

Emma Källgren
Styrelseledamot

Mats Thuresson
Styrelseledamot

Ola Resvik
Styrelseledamot

Per Magnus Ernestam
Ordförande

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

Michael Christensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:03

DOCUMENT ID:

r1p7MERkge

ENVELOPE ID:

SylSXfEA1gg-r1p7MERkge

DOCUMENT NAME:

Brf Odinslund Djursholm, 716422-7097 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Caroline B Olstedt Carlström caroline.olstedt.carlstrom@cirio.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:08 29.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.253.67
2. OLA RESVIK ola.resvik@resvik.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:38 29.04.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.134.46
3. Per Magnus Ernestam ernestam@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 13:44 29.04.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.123
4. Emma Källgren emmakllgren@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:32 29.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.205.132
5. Mats Enar Thuresson mats.e.thuresson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:34 29.04.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.69
6. BIRGITTA BOSTRÖM birgitta.bostroem@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:04 29.04.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.253.126
7. Michael Christensson michael.christensson@sonora.se	Signed Authenticated	30.04.2025 15:31 30.04.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.94.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odinslund Djursholm, org.nr 716422-7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odinslund Djursholm för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odinslund Djursholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Michael Christensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 15:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:03

DOCUMENT ID:

BkcXGVC1el

ENVELOPE ID:

rJ8Qz4AJxg-BkcXGVC1el

DOCUMENT NAME:

RB Odinslund.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Christensson	 Signed	30.04.2025 15:33	eID	Swedish BankID
michael.christensson@sonora.se	Authenticated	30.04.2025 15:32	Low	IP: 4.223.94.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed