



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Odlå i Sjödalén

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså ”pengar in, pengar ut”. Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå i Sjödalén med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-15

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Takstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 952
34	garageplatser (garage)	400
Totalt 124 objekt		4 352

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 42 st 1 rok, 38 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell-Arne Forsberg	Ordförande	2019-12-16	
Elisabeth Brkan	Ledamot	2022-09-28	
Stefan Norengård	Ledamot	2022-09-28	
Christina Månson	Ledamot	2020-11-11	
Johan Magnusson	Ledamot	2021-10-25	
Camilla Rydström	Ledamot	2021-10-25	
Karl-Olof Christiansson	Ledamot	2022-09-28	
William Tiensuu	Ledamot	2023-09-25	
Hugo Norin	Ledamot	2023-09-25	2025-04-16
Joacim Grave	Ledamot	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Brkan, Stefan Norengård, Johan Magnusson samt William Tiensuu.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Staffan Eriksson och Matti Lukkarinen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +29%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-07-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

- IMD
- Assa Abloy
- Brytskydd ytterdörrar
- OVK besiktning



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Den upprättade underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2079. Finns inga planerade investeringar enligt underhållsplanen inom närmaste åren./

2026 Spolning spillvattenledningar 72 000 kr

2028 Målning cykelrum mm 77 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	177	218	217	168
Skuldsättning, kr/kvm	12 794	12 966	14 400	13 208	13 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 089	14 279	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	17	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	230	199	169	162	133
Årsavgifter, kr/kvm	1 124	828	767	759	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 251	968	902	810	783
Nettoomsättning, tkr	4 940	3 776	3 559	3 526	3 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 019	-3 152	-2 839	-2 847	-3 075
Soliditet, %	80	80	80	80	80

Från år 2024 ingår garageytan om 400 kvm i nyckeltalen.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningskostnader, som dock inte är likvidtetspåverkande.

Räntekostnaderna har även ökat från föregående år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 79 054 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 2 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	1 324 011	0	-10 655	1 313 356
S:a bundet eget kapital, kr	238 174 011	0	-10 655	238 163 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 988 921	-3 152 144	10 655	-16 130 410
Årets resultat, kr	-3 152 144	3 152 144	-3 252 568	-3 252 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 141 065	0	-3 241 913	-19 382 978
S:a eget kapital, kr	222 032 946	0	-3 252 568	218 780 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 655 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 141 065
Årets resultat, kr	-3 252 568
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 382 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 382 978

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



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 939 823	3 775 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 099	49 370
Summa Rörelseintäkter		4 955 922	3 825 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 302 276	-1 838 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 406	-189 067
Personalkostnader	Not 6	-163 916	-112 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 818 046	-3 818 046
Summa Rörelsekostnader		-6 406 643	-5 958 447
Rörelseresultat		-1 450 721	-2 133 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 732	11 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 814 579	-1 030 761
Summa Finansiella poster		-1 801 847	-1 019 011
Resultat efter finansiella poster		-3 252 568	-3 152 144
Resultat före skatt		-3 252 568	-3 152 144
Årets resultat		-3 252 568	-3 152 144



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	273 500 814	277 318 859
Summa Materiella anläggningstillgångar		273 500 814	277 318 859

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	247 622	247 622
Summa Finansiella anläggningstillgångar		247 622	247 622

Summa Anläggningstillgångar		273 748 435	277 566 481
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 496	89 168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 326 376	687 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 837	156 923
Summa Kortfristiga fordringar		1 507 709	934 016

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	115 175	124 188
Summa Kassa och bank		115 175	124 188

Summa Omsättningstillgångar		1 622 884	1 658 204
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		275 371 319	279 224 685
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	236 850 000	236 850 000
Fond för yttre underhåll	1 313 356	1 324 011
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	238 163 356	238 174 011
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 130 410	-12 988 921
Årets resultat	-3 252 568	-3 152 144
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 382 978	-16 141 065
Summa Eget kapital	218 780 378	222 032 946

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 13 770 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	13 770 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	41 910 000	56 280 000
Leverantörsskulder	142 918	137 227
Skatteskulder	68 960	68 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 11 530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 687 533	705 552
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	42 820 941	57 191 739
Summa Skulder	56 590 941	57 191 739
Summa Eget kapital och skulder	275 371 319	279 224 685

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-1 450 721	-2 133 133
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 818 046	3 818 046
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 818 046	3 818 046
------------------	------------------

Erhållen ränta	22 882	1 600
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-1 798 528	-1 030 761
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

591 678	655 752
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	104 225	-170 496
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 849	16 467
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

87 376	-154 029
---------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

679 054	501 723
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-169 895
---	---	----------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-200 000
--	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-369 895
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

79 054	-468 172
---------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 294 743	1 762 916
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 373 798	1 294 743
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Från år 2024 ingår garageytan (400 kvm) i nyckeltalen.



Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 218 944	3 270 094
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	167 745	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	95 040	95 037
	Hyrer garage och parkeringsplatser	351 252	346 200
	Övriga primära intäkter	136 542	110 513
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 969 523	3 821 844
	Hysesbortfall	-29 700	-45 900
	<i>Summa</i>	-29 700	-45 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 939 823	3 775 944

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 099	49 370
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 099	49 370

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-199 332	-152 851
	Reparationer	-117 731	-119 642
	Planerat underhåll	-155 655	-34 606
	El	-395 321	-199 124
	Uppvärmning	-291 595	-294 530
	Vatten	-313 893	-293 930
	Sophämtning	-200 517	-174 861
	Fastighetsförsäkring	-97 661	-83 486
	Kabel-TV och bredband	-97 503	-98 269
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 480	-34 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-377 158	-331 383
	Övriga driftkostnader	-21 430	-21 502
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 302 276	-1 838 663
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 653	-11 165
	Administrationskostnader	-57 111	-57 539
	Extern revision	-22 000	-32 025
	Konsultkostnader	0	-52 378
	Föreningsverksamhet	-30 796	-33 878
	Övriga förvaltningskostnader	-6 846	-2 081
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 406	-189 067
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 750	-93 300
	Sociala avgifter	-28 166	-19 371
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-163 916	-112 671
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 640 434	-3 640 434
	Avskrivning på markanläggning	-177 612	-177 612
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 818 046	-3 818 046



Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	217 845 212	217 574 446
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 015 259	74 015 259
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 440 295	4 440 295
	Årets investeringar	0	270 766
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	296 300 766	296 300 766
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 981 907	-15 163 862
	Årets avskrivningar	-3 818 046	-3 818 046
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 799 953	-18 981 907
	<i>Utgående redovisat värde</i>	273 500 814	277 318 859
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 488 000	2 488 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	960 000	960 000
	<i>Summa</i>	148 448 000	148 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 280 000	59 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 280 000	59 280 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	247 622	47 622
	Årets anskaffning	0	200 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	247 622	247 622
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 258 623	570 555
	Övriga fordringar	67 753	117 370
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 326 376	687 925
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	104 175	113 188
	Handelsbanken	11 000	11 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	115 175	124 188

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,21%	2025-01-10	13 920 000	150 000
SBAB	2,83%	2025-12-15	13 920 000	150 000
SBAB	3,76%	2025-01-13	13 920 000	150 000
SBAB	3,62%	2026-01-19	13 920 000	150 000
			55 680 000	600 000

Långfristig del	13 770 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 760 000
Kortfristig del	41 910 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	750	0
Övriga kortfristiga skulder	10 780	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 530	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	370 428	470 872
Upplupna räntekostnader	16 051	0
Övriga upplupna kostnader	301 054	234 680
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	687 533	705 552

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödal, org.nr. 769631-8422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödal för räkenskapsåret 2024.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odla i Sjödalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Odlå i Sjödalens signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL-ARNE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:41:39



KARL-OLOF CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:35:39



STEFAN NORENGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 10:35:09



CHRISTINA MÅNSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:37:32



WILLIAM TIENSUU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 19:28:19



JOHAN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:46:34



CAMILLA RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 11:27:13



ELISABETH BRKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 10:28:23



JOACIM GRAVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:23:30



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:28:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Odlå i Sjödalens signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:28:19



HSB – där möjligheterna bor

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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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.

