

# Årsredovisning 2023

Brf OD

717600-1662



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf OD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1952-08-15.

### 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
Kvarngärdet 20:3	1955	Uppsala

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 669 kvm och 2 bostadsrättslokaler om totalt 416 kvm samt 3 butikslokaler med hyresrätt om totalt 159 kvm. Till fastigheten hör också ett garage på 603 kvm med 26 parkeringsplatser. Föreningen totalyta är 3 847 kvm

### Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har ingen kollektiv bostadsrättsförsäkring utan medlem behöver själv teckna bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

### Styrelsens sammansättning

Jens Mattsson	Ordförande
Anders Foxell	Kassör
Anders Söderberg	Styrelseledamot
Birgitta Torebjörk	Suppleant

### Valberedning

Carl-Eric Lilja

Helena Lindesjö

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Lennart Jakobsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-13. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

## Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Garageport byte  
Tätskikt garagetak
- 2015 ● Fönsterrenovering
- 2014 ● Fläktbyte garage
- 2011 ● Takrenovering
- 2010 ● Hissbyte
- 2006 ● Stamrenovering

## Planerade underhåll

- 2024 ● Avloppsrenovering källare

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	UBC
Trappstädning	Städgruppen i Uppsala AB
Hisservice	Uppsala Lyftservice AB
övervakning av parkering på gården	Parkia
TV, bredband, telefoni	Tele2 AB
Brand- och utrymningslarm	Egen regi

## Övrig verksamhetsinformation

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 4% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 2% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

### Förändringar i avtal

Från och med 2023-12-31 upphör avtal med UBC och tekniskförvaltning sker i egen regi, snöskottning sköts av Skansholmen AB

### Övriga uppgifter

OVK slutförd och godkänd.  
Stampolning avlopp utfört.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 275 079	2 052 886	2 057 085	2 040 860
Resultat efter fin. poster	200 414	-2 203 867	1 025 879	-797 750
Yttre fond	199 881	1 360 431	1 203 354	1 046 277
Taxeringsvärde	66 627 000	66 627 000	52 359 000	52 359 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	599	542	542	542
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	81,3	57,3	79,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 392	2 758	2 207	2 283
Skuldsättning per kvm	1 918	2 212	1 769	1 831
Sparande per kvm	165	99	358	74
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	24	16	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	130	134	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	29	26
Energikostnad per kvm	198	181	179	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,35	1,17	1,09
Räntekänslighet	3,99	5,08	4,07	4,21

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Föreningens totalyta är 3 847 kvm, det som definieras som totalyta är: Bostadsrättsyta, bostadsrättslokalyta, hyreslokalyta samt garageyta

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	281 600	-	-	281 600
Fond, yttre underhåll	1 360 431	-	-1 160 550	199 881
Balanserat resultat	616 818	-2 203 867	1 160 550	-426 499
Årets resultat	-2 203 867	2 203 867	200 414	200 414
<b>Eget kapital</b>	<b>54 982</b>	<b>0</b>	<b>200 414</b>	<b>255 397</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-426 499
Årets resultat	200 414
<b>Totalt</b>	<b>-226 084</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	199 881
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 131
Balanseras i ny räkning	-380 834
	<b>-226 084</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 275 079	2 052 886
Övriga rörelseintäkter	3	19 901	4 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 294 980</b>	<b>2 057 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 353 372	-3 589 790
Övriga externa kostnader	9	-114 269	-115 921
Personalkostnader	10	-84 202	-104 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 488	-349 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 901 331</b>	<b>-4 159 950</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>393 649</b>	<b>-2 102 248</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 190	1 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-201 424	-103 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 234</b>	<b>-101 619</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>200 414</b>	<b>-2 203 867</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>200 414</b>	<b>-2 203 867</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	7 290 915	7 608 879
Maskiner och inventarier	13	39 608	71 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 330 523</b>	<b>7 680 011</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 330 523</b>	<b>7 680 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 932	0
Övriga fordringar	14	6 075	61 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 040	85 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 047</b>	<b>146 873</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		754 834	1 275 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>754 834</b>	<b>1 275 484</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>847 881</b>	<b>1 422 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 178 405</b>	<b>9 102 368</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		281 600	281 600
Fond för yttre underhåll		199 881	1 360 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>481 481</b>	<b>1 642 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-426 499	616 818
Årets resultat		200 414	-2 203 867
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-226 084</b>	<b>-1 587 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>255 397</b>	<b>54 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 367 500	5 906 421
Övriga långfristiga skulder		13 800	12 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 381 300</b>	<b>5 919 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 010 576	2 601 655
Leverantörsskulder		86 821	127 986
Skatteskulder		39 322	1 020
Övriga kortfristiga skulder		4 177	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	400 812	397 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 541 708</b>	<b>3 128 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 178 405</b>	<b>9 102 368</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 275 484	1 430 223
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>200 414</b>	<b>-2 203 867</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	349 488	349 488
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>549 902</b>	<b>-1 854 379</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 826	-16 981
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 422	3 174
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>608 151</b>	<b>-1 868 186</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 128 800	1 713 447
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 128 800</b>	<b>1 713 447</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-520 650</b>	<b>-154 739</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>754 834</b>	<b>1 275 484</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf OD 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Fastighetsförbättringar	2,39 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 469 888	1 337 856
Årsavgifter, lokaler	360 982	326 580
Hysesintäkter, lokaler	256 122	228 913
Hysesintäkter, p-platser	166 495	144 029
Vatten	1 848	1 848
Värme	16 277	9 024
Övriga intäkter	3 467	4 636
<b>Summa</b>	<b>2 275 079</b>	<b>2 052 886</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	3	4
Elprisstöd	19 898	0
Övriga intäkter	0	4 812
<b>Summa</b>	<b>19 901</b>	<b>4 816</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 392	77 504
Städning	37 982	39 000
Besiktning och service	15 016	41 058
Trädgårdsarbete	6 759	638
Snöskottning	7 166	2 125
<b>Summa</b>	<b>136 315</b>	<b>160 325</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3 253	140 779
Hissar	56 323	67 064
Tvättstuga	3 321	3 443
Dörrar och lås/porttele	10 596	0
VA	9 308	0
Ventilation	9 363	0
El	4 263	0
<b>Summa</b>	<b>96 427</b>	<b>211 286</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	45 131	0
Trapphus/port/entré	0	80 625
VA	40 995	0
Gård/markytor	0	2 020 371
Garage och p-platser	0	132 790
<b>Summa</b>	<b>86 125</b>	<b>2 233 786</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	132 182	90 504
Uppvärmning	523 635	501 517
Vatten	105 442	104 333
Sophämtning	98 022	90 905
<b>Summa</b>	<b>859 281</b>	<b>787 259</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 153	32 132
Övrigt	0	6 719
Kabel-TV	26 597	47 329
Fastighetsskatt	113 474	110 954
<b>Summa</b>	<b>175 224</b>	<b>197 134</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	34 112	19 333
Övriga förvaltningskostnader	17 171	20 960
Juridiska kostnader	0	1 116
Revisionsarvoden	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	55 486	67 012
<b>Summa</b>	<b>114 269</b>	<b>115 921</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 000	86 000
Löner, arbetare	10 000	0
Sociala avgifter	28 202	18 752
<b>Summa</b>	<b>84 202</b>	<b>104 752</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	201 424	103 589
<b>Summa</b>	<b>201 424</b>	<b>103 589</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 183 529	14 183 529
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 183 529</b>	<b>14 183 529</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 574 650	-6 256 686
Årets avskrivning	-317 964	-317 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 892 614</b>	<b>-6 574 650</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 290 915</b>	<b>7 608 879</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>363 000</i>	<i>363 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 592 000	32 592 000
Taxeringsvärde mark	34 035 000	34 035 000
<b>Summa</b>	<b>66 627 000</b>	<b>66 627 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	466 986	466 986
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>466 986</b>	<b>466 986</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-395 854	-364 330
Avskrivningar	-31 524	-31 524
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-427 378</b>	<b>-395 854</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 608</b>	<b>71 132</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 075	5 829
Övriga fordringar	0	55 754
<b>Summa</b>	<b>6 075</b>	<b>61 583</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 159	16 372
Försäkringspremier	40 219	35 153
Kabel-TV	6 858	6 754
Vatten	11 239	9 312
Förvaltning	13 565	17 699
<b>Summa</b>	<b>84 040</b>	<b>85 290</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,75 %	787 500	877 500
Stadshypotek	2024-01-02	4,64 %	1 441 655	2 391 655
Stadshypotek	2024-12-01	0,87 %	2 358 921	2 358 921
Stadshypotek	2025-06-01	3,54 %	2 790 000	2 880 000
<b>Summa</b>			<b>7 378 076</b>	<b>8 508 076</b>
Varav kortfristig del			4 010 576	2 601 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 328 076 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	6 798	13 523
Uppvärmning	84 897	77 430
Utgiftsräntor	18 882	2 624
Sociala avgifter	37 021	27 021
Förutbetalda avgifter/hyror	204 714	188 421
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 000	88 500
Beräknat revisionsarvode	7 500	0
<b>Summa</b>	<b>400 812</b>	<b>397 519</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter höjs med 7% 2024-01-01



## Underskrifter

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

---

Anders Foxell  
Kassör

---

Anders Söderberg  
Styrelse

---

Jens Mattsson  
Ordförande

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

---

Lennart Jakobsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.02.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Sara Özbay · 26.02.2024 10:25

DOCUMENT ID:

Bkl8-KAKh6

ENVELOPE ID:

HkLWt0Y2a-Bkl8-KAKh6

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - Brf OD.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENS MATTSSON jens_mattsson_hem@hotmail.com	Signed Authenticated	26.02.2024 12:11 26.02.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/15) IP: 172.226.48.46
2. Hans Anders Wilhelm Söderberg anders.h.soderberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2024 12:32 26.02.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/08) IP: 90.143.4.235
3. ANDERS FOXELL Anders.foxell@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2024 13:16 26.02.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/17) IP: 31.211.192.236
4. Lennart Gustaf Jakobsson lennartjakobsson753@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2024 14:28 26.02.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/02) IP: 90.143.19.84

\* 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 Od**, org.nr 717600-1662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Od för år 2023.

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 2023 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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, förfälskning, 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 år 2023 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:

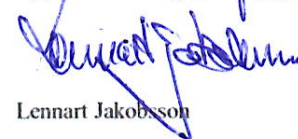
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 26 februari 2024



Lennart Jakobsson