



HSB BRF OVALA PARKEN ÅRSREDOVISNING 2023



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ovala Parken i Danderyd med säte i DANDERYD org.nr. 769608-0451 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bildhuggaren 24	2002-01-01	2003
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2272
24	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2272

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Hansson	Ordförande	2005-11-10	
Ingela Mattsson	Ledamot	2022-06-14	
Göran Olsson	Ledamot	2016-05-23	
Göran Sundeman	Ledamot	2016-05-23	
Stefan Öberg	Ledamot	2013-05-28	
Inger Troell	Suppleant	2014-05-22	
Nina Jessica Severin	Suppleant	2022-05-23	
Ulrika Andersson	Suppleant	2022-05-23	
Joachim Carlsson	Ledamot	2023-05-29	2024-01-24

Samtliga funktionärer i styrelsen har ettåriga mandatperioder förutom Olle Hansson och Stefan Öberg som valdes på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Olsson, Stefan Öberg, Ingela Matsson och Olle Hansson.

Revisorer har varit: Jan Rune Källqvist med Anna Eriksrud som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mats Samuelsson, Helga Edstam, Ingrid Tischner och Gunilla Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 procent i januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

BOSTADSMILJÖ, GRANNSAMVERKAN OCH BRUKARMEDVERKAN

Styrelsen har fortsatt engagerat sig i plan-, trafik- och miljöfrågor kring och i Ovala Parken. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt den av kommunen planerade bebyggelsen vid infartsparkeringen intill Stocksund station. Kommunen har delgetts föreningens synpunkter under pågående planeringsprocess.

Komposteringen fungerar mycket väl och innebär också att föreningen kunnat begränsa kostnaderna för avfallshämtningen. Under året har ytterligare en kompost installerats för att kunna ta hand om mer trädgårdsavfall samt reducera kostnader för transporter till ÅVC. Därmed har föreningen totalt 10 kompostbehållare. Hämtningsintervallen för plast- och restavfall har kortats ner för att medlemmarna skall slippa gå till Vasavägens kommunala återvinningscentral.

Återvinning av glas, plast, tidningar, metall mm sker i föreningens egna soprum där också matavfall samlas in. Kompostering av trädgårdsavfall, löv och skal från frukt och grönsaker sker i föreningens regi och återförs till rabatter och häckar vid städdagarna.

Utvecklingen av förbrukningen av el, värme och vatten följs löpande och redovisas i separat bilaga.

Serviceavtal finns med Norrenergi angående undercentralens funktion. LED lampor installeras succesivt i trapphus, carportar och parkarmaturer vilket påverkat elanvändningen positivt. Tre av föreningens carportplatser har laddmöjlighet.

Brandsäkerhetsbesiktning sker årsvis enligt särskilt avtal och rökrör till eldstäder sotas enligt gällande föreskrifter, på föreningens ansvar.

Grannsamverkan är etablerad inom föreningen och fungerar mycket bra.

Enskilda medlemmar tar ansvar för delar av markskötsel, fastighetsdrift och den årliga besiktningen för avstämning mot underhållsplanen.

Gästrummet har under året varit uthyrt vid 29(8) tillfällen och partytältet 0(1) gång.

Föreningen har såväl vår- som höststäddagar samt den särskilda Oxelbeskärningsdagen. Den årliga OP-dagen under september genomfördes och blev en uppskattad aktivitet med golftävling och middag med samvaro vid restaurang La Piazza, Djursholms Torg.

Info-breven 7 (10) st. under 2023 - från styrelsen med föreningsnyheter mm har blivit ett etablerat medium för styrelsens kommunikation med medlemmarna – vid sidan av nämnda städdagar, OP-dag och stämma. Infobreven publiceras på föreningens publika hemsida. Hemsidan, <http://www.hsb.se/stockholm/brf/ovalaparken/>, är publik vilket gjort att viss information som bara skall vara till för lägenhetsinnehavarna som exempelvis ny portkod har distribuerats via email 23(38) st.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Under året har arbetet med föreningens ekonomi skett kontinuerligt genom noggrann kostnadskontroll och flera nya initiativ med besparingsprojekt under ett antal kostnadsposter.

Följande noteringar, som har ekonomisk anknytning, kan framhållas för 2023:

- Avgiften för 2024 förblev oförändrad.
- Låneskulden uppgick till 17,3 (18,3) msek vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på låneskulden om 17,3 msek uppgick till 2,59 (1,7) % vid årsskiftet med en återstående löptid på 3,7 (2,7) år. Genomförda amorteringar tidigare år framgår av särskild bilaga.
- Likvida medel vid årsskiftet uppgick till 1,6 (2,1) msek varav 0,8 msek placerats kortfristig, 6 mån.
- Ekonomisk långtidsplan till och med 2027 har uppdaterats. Förutsättningar för att kunna amortera och samtidigt ha finansiella reserver för underhållsbehov de närmaste åren har speciellt studerats.
- Elavtal har tecknats per första december 2023 baserat på medelspotpris per månad och med en månads uppsägningstid.
- Befintliga avtal har utvärderats och nytt avtal har tecknats avseende städning och fastighetsskötsel.
- Bland de väsentliga punkterna i den ekonomiska långtidsplanen är bedömning av ränteutvecklingen för lån samt prognoser för en rad större underhåll- och driftskostnadsposter som värme och fastighetsskötsel. Vidare görs bedömning av nödvändig likviditet samt amorteringsmöjligheter på lån.
- Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Genomfört och planerat underhåll

Vid den årliga underhållsbesiktningen i september görs en avstämning mot befintlig underhållsplan för kommande år. Vid besiktningen den 5 september 2023 konstaterades att inga större åtgärder av investeringskaraktär var aktuella för 2024. Särskild kontroll sker av slänten mot Banvägen sett ifrån Eduard von Horns väg 5. Kontinuerliga besiktningar och mätningar av rörelser i slänten utförs och dokumenteras. Några akuta åtgärder synes inte nödvändiga. Byte av takfläkt på hus 7 beslutades i januari.

Renoveringar och reparationer

Under året har hissar reparerats i samband med kortare stillestånd men har under året sammantaget fungerat bra. Inför Telias nedkoppling av det fasta telenätet har kommunikation via GSM installerats. Förteckning över genomförda underhålls- och reparationsarbeten finns i särskild bilaga.

STÖRRE PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

År 2025-2028 är medelbehovet nominellt, enligt 2008 års underhållsplan, bedömt till 1308 ksek varav kompletteringar av mark, fasader, balkonger, yttertak och entréer samt trapphus svarar för huvuddelen av åtgärderna. Underhållsplanen baseras på prisnivå 2007. Varje års faktiskt genomförda åtgärder baseras på den årliga underhållsbesiktningen i september inför budgetbeslut för kommande år. Behoven för de närmaste åren bedöms mer begränsade. Byte av takfläkt hus 1 planeras. I slutet av perioden 2025-2028 kan målning av utvändiga träfasader och komponentersättningar i undercentralen bli aktuellt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	210	188	163	232	159
Skuldsättning, kr/kvm	7 614	8 055	8 055	8 275	8 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 614	8 055	8 055	8 275	8 275
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	225	193	199	182	187
Årsavgifter, kr/kvm	930	861	861	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	971	891	877	900	900
Nettoomsättning, tkr	2 172	2 024	1 992	2 046	2 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	-139	-168	-223	-66	-251
Soliditet, %	80	78	79	79	79

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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: 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: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

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

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	71 800 000	0	0	71 800 000
Underhållsfond, kr	2 375 430	0	177 299	2 552 729
S:a bundet eget kapital, kr	74 175 430	0	177 299	74 352 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 370 866	-167 735	-177 299	-2 715 899
Årets resultat, kr	-167 735	167 735	-139 204	-139 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 538 601	0	-316 503	-2 855 103
S:a eget kapital, kr	71 636 829	0	-139 204	71 497 626

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 701 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	-2 538 601
Årets resultat, kr	-139 204
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 701
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 855 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 855 104
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 171 848	2 008 919
Övriga rörelseintäkter		34 056	14 600
Summa Rörelseintäkter		2 205 904	2 023 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 391 167	-1 234 707
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 591	-66 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-593 576	-593 576
Summa Rörelsekostnader		-2 044 333	-1 895 182
Rörelseresultat		161 571	128 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 765	8 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-330 540	-304 540
Summa Finansiella poster		-300 775	-296 072
Resultat efter finansiella poster		-139 204	-167 735
Resultat före skatt		-139 204	-167 735
Årets resultat		-139 204	-167 735

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 87 535 974 88 129 550

Summa Materiella anläggningstillgångar

87 535 974 88 129 550

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

87 536 474 88 130 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 916 713 1 014 159

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 64 854 111 832

Summa Kortfristiga fordringar

981 568 1 125 991

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 800 000 1 100 000

Summa Kortfristiga placeringar

800 000 1 100 000

Summa Omsättningstillgångar

1 781 568 2 225 991

Summa Tillgångar

89 318 042 90 356 040

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	71 800 000	71 800 000
Fond för yttre underhåll	2 552 729	2 375 430
Summa Bundet eget kapital	74 352 729	74 175 430

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-2 715 900	-2 370 866
Årets resultat	-139 204	-167 735
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-2 855 103	-2 538 601

Summa Eget kapital

71 497 626	71 636 829
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 300 000	10 800 000
Summa Långfristiga skulder		17 300 000	10 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	7 500 000
Leverantörsskulder		167 301	107 599
Skatteskulder		3 497	2 207
Övriga kortfristiga skulder		7 597	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	342 021	309 405
Summa Kortfristiga skulder		520 416	7 919 211

Summa Skulder

17 820 416	18 719 211
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

89 318 042	90 356 040
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	161 571	128 337
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	593 576	593 576
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

593 576	593 576
----------------	----------------

Erhållen ränta

26 187	8 468
--------	-------

Erlagd ränta

-304 540	-304 540
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

476 794	425 841
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	50 846	-8 500
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 205	15 679
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

126 051	7 179
----------------	--------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

602 845	433 020
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-500 000
--	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-500 000
--	-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-397 155	-66 980
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

2 112 753	1 679 733
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 715 597	2 112 753
------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 112 816	1 956 384
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	14 600
	Hyrer informationsöverföring	46 944	43 488
	Övriga primära intäkter	12 088	9 047
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 171 848	2 023 519
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 171 848	2 023 519

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-227 956	-272 041
	Snö och halk-bekämpning	-88 471	-61 788
	Reparationer	-276 086	-216 929
	Planerat underhåll	-22 701	0
	Försäkringsskador	-3 150	0
	El	-80 198	-64 317
	Uppvärmning	-367 150	-330 867
	Vatten	-63 113	-61 206
	Sophämtning	-78 947	-64 520
	Fastighetsförsäkring	-45 481	-39 896
	Kabel-TV och bredband	-22 752	-22 752
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 456	-36 456
	Förvaltningsavtalskostnader	-66 112	-63 936
	Övriga driftkostnader	-9 593	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 391 167	-1 234 707
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-727	-785
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 946	-10 369
	Administrationskostnader	-16 048	-21 181
	Extern revision	-12 125	-11 500
	Medlemsavgifter	-10 640	-10 640
	Föreningsverksamhet	-7 727	-9 282
	Övriga förvaltningskostnader	-5 377	-3 143
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 591	-66 899
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 994	249
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 737	8 218
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34	2
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 765	8 468
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-329 640	-303 640
	Övriga räntekostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-330 540	-304 540

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 886 898	65 886 898
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 769 000	28 769 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	94 655 898	94 655 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 526 348	-5 932 773
	Årets avskrivningar	-593 576	-593 576
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 119 924	-6 526 348
	Utgående redovisat värde	87 535 974	88 129 550
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	66 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	67 866 000	56 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 772 000	22 772 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	22 772 000	22 772 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	915 597	1 012 753
	Övriga fordringar	1 116	1 406
	Summa Övriga fordringar	916 713	1 014 159
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 578	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 276	111 832
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 854	111 832

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	800 000	1 100 000
-----------------	---------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	800 000	1 100 000
---------------------------------------	---------	-----------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,09%	2027-09-24	5 300 000	0
Swedbank	2,08%	2025-10-24	3 000 000	0
Swedbank	1,78%	2027-02-25	2 500 000	0
Swedbank	4,35%	2028-10-25	3 400 000	0
Swedbank	4,35%	2028-10-25	3 100 000	0
			17 300 000	0

Långfristig del	17 300 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	175 649	169 763
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	84 142	58 142
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	82 230	81 500
---------------------------	--------	--------

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 021	309 405
--	---------	---------

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 HSB BRF Ovala Parken i Danderyd, org.nr. 769608-0451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Ovala Parken i Danderyd för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Ovals Parken i Danderyd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Rune Källqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ovala Parken i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 07:23:10



INGELA MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 17:53:45



STEFAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:02:46



GÖRAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 14:20:43



GÖRAN SUNDEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:53:37



JAN RUNE KÄLLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:49:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 06:30:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ovala Parken i Danderyd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN RUNE KÄLLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:53:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 06:31:57



HSB – där möjligheterna bor

Bilagor Förvaltningsberättelse 2023

Bilaga Amorteringar, låneskuld UB kronor

2006	22.772.000	0
2007	22.772.000	0
2008	21.872.000	900.000
2009	21.272.000	600.000
2010	20.572.000	700.000
2011	20.572.000	0
2012	20.572.000	0
2013	19.863.000	709.000
2014	19.800.000	63.000
2015	19.600.000	200.000
2016	19.600.000	0
2017	19.300.000	300.000
2018	19.300.000	0
2019	18.800.000	500.000
2020	18.800.000	0
2021	18.300.000	500.000
2022	18.300.000	0
2023	17.300.000	1.000.000

Bilaga underhållsåtgärder

Genomfört underhåll och förbättringar.

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010	Ventilation	OVK-kontroll
2013	Avlopp	Spolning stickledningar/stammar lägenheterna
2015	Fasader carport och förråd	Målning yttre fasader
2016	Fasader terrasser Ventilation Soprumsdörrar Trapphusbelysning Terrass lgh 7:23 Balkong lgh 7:21 Marklägenheter	Målning träfasad OVK-kontroll Målning utvändigt Byte närvarosensor armaturer Betongkontroll Betongkontroll Radonundersökning
2017	Kommunikationsutrustning	Fiber till varje lägenhet
2018	Dagvattenbrunnar Fjärrvärmecentral Ventilation Braskaminer	Sandsugning Expansionskärl bytt Friskluftventiler bytta Sotning skorsten
2019	Hissar Energideklaration Laddplats elhybrid	Kommunikationsutrustning nödtelefon ersatt samt delar av kontrollutrustningen ersatt Föreskriftenligt var 10:e år 1 st
2020	Inget	
2021	Terrasser Takfläkt hus 3 Laddplats elhybrid	Avrinning förbättrats genom nya dropplister. Ny fläkt installerad 2 st
2022	VV regulator och VV pump UC Kanalfäkt städförråd hus 7 Ventilation Stam- och stickledningar avlopp	Ny regulator och pump Ny fläkt installerad OVK-kontroll Spolning
2023	Takfläkt hus 5 Hissar, samtliga Mark	Ny fläkt installerad Ersättning av fast teleförbindelse med GSM kommunikation Toppdressing samtliga grönytor

Bilagor Förvaltningsberättelse 2023

Bilaga förbrukning el, värme och vatten

Total år	Elförbrukning kWh	varav laddning elfordon kWh	Uppvärmning Normalår	Fjärrvärme MWh	Fjärrvärme normalår MWh	Vatten m3	Fjärrvärme max kWh/h
2006	49 144	0	92%	381	410	2 147	190
2007	51 113	0	88%	346	386	2 254	190
2008	43 172	0	85%	310	355	2 117	190
2009	41 183	0	93%	328	349	2 155	174
2010	39 188	0	119%	392	339	2 275	165
2011	37 172	0	86%	331	374	2 294	165
2012	35 916	0	95%	358	373	2 307	171
2013	35 203	0	89%	349	383	2 511	171
2014	34 795	0	86%	323	364	2 537	115
2015	34 291	0	87%	323	370	2 343	
2016	34 324	0	94%	353	378	2 181	112,3
2017	32 489	0	92%	360	389	2 301	109,4
2018	31 797	0	93%	356	381	2 456	105,9
2019	29 019	184	93%	346	373	2 436	99,7
2020	27 627	1 400	82%	315	385	2 489	75
2021	31 058	4 933	98%	371	380	2 451	108
2022	32 869	7 436	94%	353	374	2 305	108
2023	31 003	3 800	101%	369	366	2 213	118

Innan Ovala Parken kom till.

Brf Ovala Parken är byggd ovanpå spåren där Roslagsbanan har rullat fram till 1996. Delsträckan Stockholm-Djursholm elektrifierades 1895 och blev därmed världens första elektriska tåg för persontrafik.

År 1893 byggdes ett elverk i Stocksund på platsen där Marina läroverket ligger idag. Syftet var att elektrifiera järnvägen mellan Stockholm och Djursholm. När driften startade 1895 var det världens första elektriska tåg för persontrafik mellan olika orter.

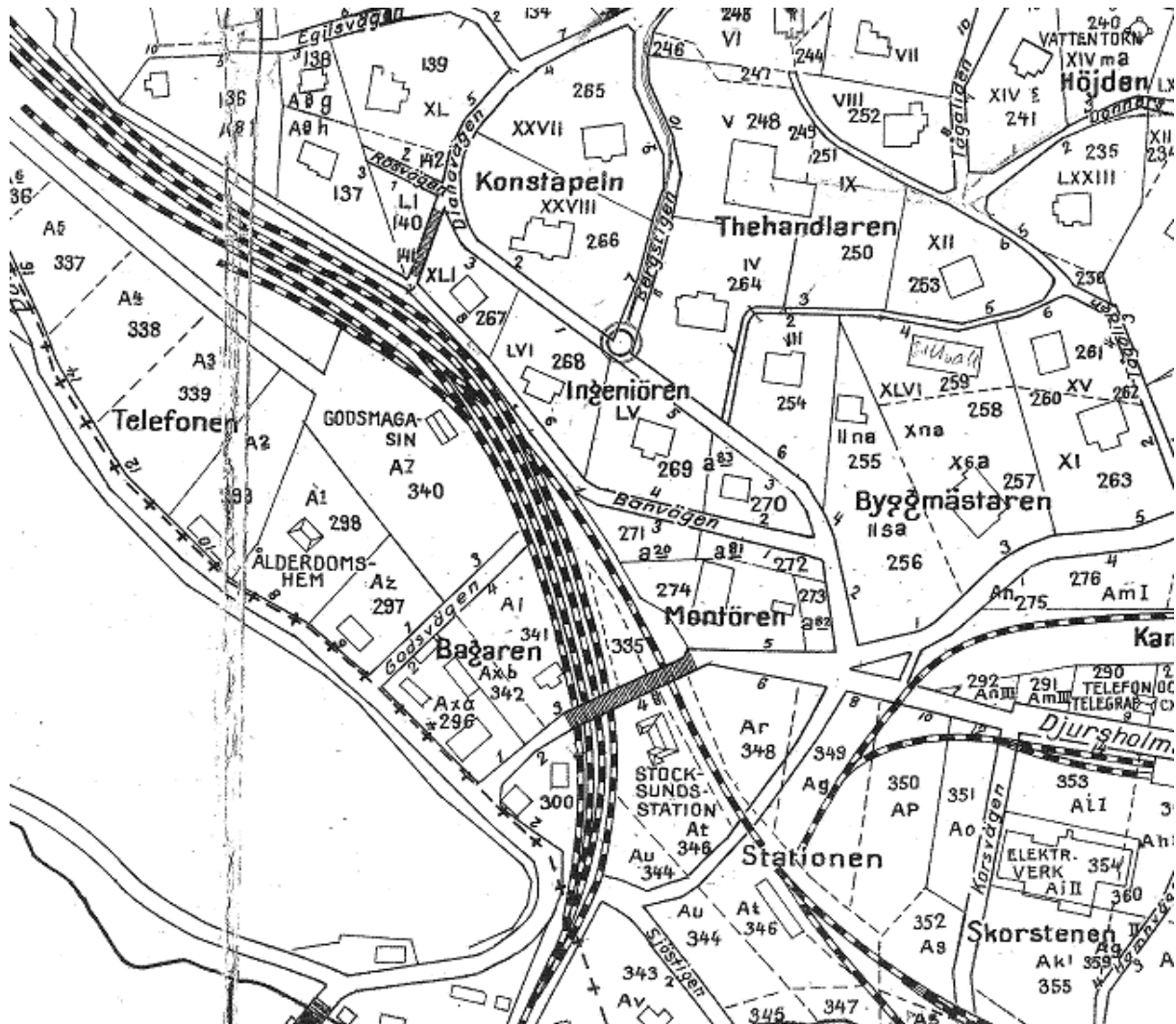
Linjen Stockholm - Djursholm har trafikerats med ånglok ända sedan 1885 men de boende i Djursholm var missnöjda med att loket fick vända vid Östra station. De ville helst att tåget skulle fortsätta in i staden fram till Engelbrektsplan.

Stockholm-Rimbo Järnvägs AB, som ägde elverket i Stocksund, var på alerten. Samma år, 1903, installerade de en växelströmgenerator för 3 300 V spänning. Om de bara siktade på att förse Stocksund med el eller hade större planer vet vi inte. I Stocksund fanns 1902 bara ett 30-tal villor, det var knappast någon större marknad. Det skulle inte ha varit omöjligt att leda strömmen till Djursholm men så blev det inte. Djursholmarna byggde ett eget elverk 1909 i den nedlagda pumpstationens lokaler. Men med municipalsamhället i Stocksund kunde man enas om villkoren för elleveranser. Nämnden skulle bestämma var belysningsstolparna skulle stå medan järnvägsbolaget svarade för ledningsdragningen samt underhållet av lamporna för ytterbelysningen. Beslöts att för dessa anskaffa sex bågglampor och 20 st Nerstlampor (glödlampor med metalloxider). För övervakning av ytterbelysningen tillsattes en inspektör och en suppleant. Hushållen kunde också ansluta sig mot fastställda taxor.

Förbrukningen har stigit snabbt och redan 1907 fick man utöka kapaciteten. Man byggde en vacker maskinhall med välvd tak som finns kvar och nu används av Marina läroverket. En andra ångpanna kom till med egen ny skorsten. Hamnen fördjupades till 16 m för att kunna ta emot större kolbåtar och kolupplaget täcktes över.

Men teknikutvecklingen fortsatte i snabb takt. Ett vattenkraftverk i Älvkarleby togs i drift 1915 och därifrån distribuerades el i högspänningsledningar. Järnvägens elnät anslöts 1919 över en transformator som låg mellan Edsberg och Norrviken och det kommunala nätet anslöts över en transformator i Ekbacksområdet. Elverkets degraderades till reservkraftverk och dess ena skorsten revs. Nådastöten kom 1924 då ångpannorna släcktes och också den andra skorstenen försvann. Elverkets saga var all.

Nedanstående urklipp från Stocksundskartan för 1931 och flygfotot från någon gång före 1926 visar hur vårt område har sett ut förr i tiden.



Vid kartans nederkant till vänster syns en liten bit av landsvägsbron. Man fortsatte mot Danderyd i en båge på dagens Bengt Färjares väg (dåvarande Danderydsvägen). En avtagsväg till höger ledde till i en viadukt över spårområdet nära stationshuset. Den började där det svarta parhuset ligger nu och slutade i backen i borte delen av dagens radhuslänga. Backen var högre då, toppen har jämnats ut då radhusen byggdes. Vägen fortsatte tätt inpå dagens gröna flerbostadshus och delade sig i Stockbyvägen och Djurholmsvägen, som nu heter Stockholmsvägen. Mellan dessa löpte Långängsbanan, idag gång- och cykelväg. Långängsbanans tåg bestod av endast en vagn kallad "Lådan". För att hitta våra hus kan vi sikta oss in på trappan mellan Banvägen och Dianavägen som vi nu går fram till mellan våra hus 3 och 5. Hus 7 ligger snett till höger ovanför kartans godsmagasin.



När man har studerat kartan förstår man flygfotot bättre. Snett ovanför landsvägsbron brofäste låg krogen, senare under många år Anderssons bilverkstad, som numera är nedlagd. Vårdshuset, snett nedanför vid stranden, frekventerades av finare folk. Stationshuset, i linje med järnvägsbron, byggdes 1904. Mitt emot den, på andra sidan järnvägsspåret, syns en liten mörk byggnad som var stationshus dessförinnan.

Elverket byggdes 1893 för att förse Djursholmsbanan med el och eldades med kol. Vid en tillbyggnad 1903 tillkom på elverkets högra sida den vackra maskinhallen som nu ingår i Marina läroverket. Skorstenens spets pekar på Stockby gård, Långängsbanan löper nedanför den. Där vi idag har hamnparken fanns en stor upplagsplats som tillhörde hamnen.

På platsen för husen under byggnad mitt emot oss, kv Telefonen.

På **Bengt Färjares väg 32** (Danderydsvägen 8) byggdes 1911 Stocksunds första ålderdomshem. Hemmet, som hade plats för 14 personer, invigdes den 22 december och var mycket välskött och modernt för sin tid med centralvärme, elektriskt ljus, badrum mm. Det avvecklades på 1950-talet. Byggnaden användes därefter som lagerlokal för firma Munters innan det revs 1960.

På **Bengt Färjares väg 34**, dåvarande Danderydsvägen 10, byggde handlaren Bror Jones Trana 1884, året innan Roslagsbanan öppnade för trafik, Villa Loviseberg.



Foto Amorina

År 1891 öppnade bagarmästare Conrad O´Konor bageri i Loviseberg som då ägdes av trädgårdsmästare C M Mellgren. Denne var samtidigt föreståndare för Stocksunds första telefonstation ¹⁾, som från 1895 fanns inrymd i huset. När O´Konor flyttade bagerirörelsen till sin nybyggda Villa Wilhelmsfrid ²⁾ år 1900, övertog Th Carlssons lokalerna för sitt bageri fram till 1912. Han kom närmast från Banvägen 2, Villa Dalstugan, där han haft Ång- och Wienerbageri.

En skräddare, J A Carlqvist, var verksam i Villa Loviseberg under en kort tid kring 1913 och Stocksunds Sybehörsaffär låg där tillfälligt någon gång omkring 1918. År 1921 inköpte Stocksunds köping Mellgrens fastighet för att ”där bereda hygieniska bostäder åt hantverkare och arbetare, som hava sin sysselsättning inom köpingen”. Olga Johanssons Stryk- & Tvättinrättning fanns i huset 1943-1965, därefter flyttade hon till Sikrenovägen 4, där hon fortsatte till 1970. Villa Loviseberg revs 1966.

Brf Ovals Parken idag 2024, första inflyttning år 2004

- 24 lägenheter (8 st 4 rok varav 4 marklägenheter; 16 st 3 rok varav 8 terrass lägenheter och 4 marklägenheter) om totalt 2 272 m² bostadsyta samt 24 källarförråd om ca 12 m²/förråd.
- 24 carportplatser med motorvärmare varav 3 platser med laddmöjlighet för elhybrid.
- 4 gästparkeringsplatser
- Tvättstuga, lek- och grillplats.
- Kompostering av trädgårdsavfall mm, totalt 10 behållare, för förbättringsjord och reducerade transporter till ÅVC.
- Uthyrningsrum, tvättstuga.
- Kabel-TV och öppen fiber till varje lägenhet.
- Fjärrvärme.
- 400 m till Stocksunds hamn.
- 200 m till Stocksunds järnvägsstation.
- 800 m till T-banestation Danderyds sjukhus.
- 100 m till närbutik, Lidl.
- 6,6 km cykelväg till Stureplan.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.