



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 23

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

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

### Innehåll

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-06-09.

### 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
Odin 23	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 233 kvm och 1 lokal om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 2329 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Astrid von Oldenskiöld	Ordförande
Elisabeth Kornfeld	Sekreterare
Cecilia Andrén	Kassör
Olle Christenson	Ledamot
Klara Jernelo	Ledamot
Anna Hahne	Suppleant
Mikael Engfors	Suppleant
Thomas Olof Alm	Suppleant

### Valberedning

Cecilia Ekerot  
Nicke Rydgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening.

### Revisorer

Claes-Göran Rapp	Revisor	CGN Revision
Niclas Sandvall	Revisorssuppleant	CGN Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byggt om soprum från säcksnurra till kärl för restavfall och matavfall
- 2022 ● Byte av expansionskärl och pump
- 2021-2022 ● Relining av avloppsrör
- 2021 ● Översyn av taksäkerhet - Uppsättning av skorstensplattformar, komplettering av takbryggor vid fläktar och montering av vajersystem
- 2017 ● Installation av fiberfastighetsnät
- 2015 ● Byte av torktumlare
- 2014 ● Byte av Mangel
- 2013 ● Byte av fönster - i gat- och gårdshus utom vindar (de senare är från ombyggnaden 2010)
- 2012 ● Takvärmearläggning - nya värmekablar och moderniserad styrning.
- 2011 ● Byte av styrsystem i undercentral  
Ny cykelparkering i källarutrymme
- 2010 ● Renovering av trapphusen  
Byte av frånluftsfläktar  
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar  
Nyinstallation av hiss i gathuset  
Nytt låssystem

- 2010** ● Renovering av hiss i gårdshus
- 2009-2010** ● Ombyggnad källarförråd  
Bygge vindslägenheter
- 2009** ● Omputsning bakre gårdsmur
- 2007** ● Nytt tätskikt över källaren under gården - Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.
- 2005** ● Ommålning av tak  
Renovering av port  
Ny tvättstuga byggd i källaren  
Nya balkonger
- 2004** ● Omputsning av fasad - Fasadrenovering på gatsidan av gathuset
- 1983** ● Rörstambyte  
Omläggning av tak  
Nyinstallation av hiss i gårdshuset  
Elstambyte

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Ommålning tak, rengöring av ventilationskanaler

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård
Hissbesiktningar	HSAB
Hissunderhåll	Hissen AB
Kommunikationsoperatör fibernätverk	GlobalConnect
Städning i allmänna utrymnen	Maries Puts och städ
TV och internet via kabel	Tele2
Underhåll av värmekablar tak och stuprör	Dimson

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arbetar med att ta fram en ny långsiktig underhållsplan som skall fastställas under 2025. I det arbetet har vi anlitat en konsult som utfört en teknisk statuskontroll av fastigheten.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Med kommunen har nytt tilläggsavtal för tomträthen för 10-års perioden 2026-02-01 - 2036-01-31 slutits. Det innebär en höjning av avgiften från 312 500 kr per år till 789 600 (150 %). Avgiften kommer att trappas upp till den nya nivån under 5 år. Medlemmarnas månadsavgift kommer därmed behöva höjas i flera steg. Som ett första steg höjs månadsavgiften med 8 % från den 1:a mars 2025.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har godkänt en överlåtelse av lokalhyresavtalet till en ny hyresgäst som tillträder i februari 2025.

### Övriga uppgifter

I december lanserade föreningen en ny hemsida, <https://odin23.bostadsratterna.se/>

Föreningen har under året haft två städdagar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 727 400	1 535 810	1 365 954	1 302 060
Resultat efter fin. poster	-549 256	-560 132	-1 799 355	-2 311 916
Soliditet (%)	83	83	84	82
Yttre fond	486 625	297 522	297 522	1 781 536
Taxeringsvärde	99 174 000	99 174 000	99 174 000	84 250 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	620	542	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	77,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 463	2 463	2 463	2 463
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 362	2 362	2 362	2 362
Sparande per kvm totalyta, kr	-2	14	-32	53
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	62	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	167	118	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	23	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	232	207	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	4,04	-	-
Räntekänslighet (%)	3,97	3,97	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Som framgår av not 1 så från och med i år tillämpas inte längre förenklingsregeln för periodisering av leverantörsfakturor. Det medför att taxebundna kostnader (not 7) innehåller cirka 84 tusen kronor som egentligen tillhör tidigare år. Om hänsyn tas till det beloppet så överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	38 843 675	-	-	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	-	-	2 187 050
Fond, yttre underhåll	297 522	-108 419	297 522	486 625
Balanserat resultat	-11 070 015	-451 713	-297 522	-11 819 250
Årets resultat	-560 132	560 132	-549 256	-549 256
<b>Eget kapital</b>	<b>29 698 100</b>	<b>0</b>	<b>-549 256</b>	<b>29 148 845</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 521 727
Årets resultat	-549 256
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 522
<b>Totalt</b>	<b>-12 368 505</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	61 309
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 307 196</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 727 400	1 535 810
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 704
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 727 400</b>	<b>1 559 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 380 330	-1 284 737
Övriga externa kostnader	9	-183 308	-133 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 264	-483 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 046 902</b>	<b>-1 901 832</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-319 502</b>	<b>-342 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 446	4 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-234 200	-222 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 754</b>	<b>-217 813</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-549 256</b>	<b>-560 132</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-549 256</b>	<b>-560 132</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	34 570 706	35 037 698
Markanläggningar	12	113 853	130 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 684 560</b>	<b>35 167 824</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 687 360</b>	<b>35 170 624</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 236	7 332
Övriga fordringar	14	512 747	544 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 960	15 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>573 943</b>	<b>566 552</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>573 943</b>	<b>566 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 261 303</b>	<b>35 737 175</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll		486 625	297 522
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 517 350</b>	<b>41 328 247</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 819 250	-11 070 015
Årets resultat		-549 256	-560 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 368 505</b>	<b>-11 630 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 148 845</b>	<b>29 698 100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		69 481	76 379
Skatteskulder		133 612	130 504
Övriga kortfristiga skulder		108 810	108 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	300 555	223 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 112 458</b>	<b>6 039 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 261 303</b>	<b>35 737 175</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-319 502</b>	<b>-342 318</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	483 264	483 264
	<b>163 762</b>	<b>140 946</b>
Erhållen ränta	4 446	4 259
Erlagd ränta	-234 200	-211 882
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-65 992</b>	<b>-66 678</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 710	-25 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 383	72 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-33 319</b>	<b>-20 042</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-33 319</b>	<b>-20 042</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>478 731</b>	<b>498 773</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>445 412</b>	<b>478 731</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Odin 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Markanläggningar	4 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 383 576	1 209 576
Hysesintäkter lokaler, moms	310 076	291 104
Deb. fastighetsskatt, moms	21 740	21 740
Pantsättningsavgift	5 492	6 825
Överlåtelseavgift	5 732	6 565
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	735	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 727 400</b>	<b>1 535 810</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	23 704
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>23 704</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	43 902	44 024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 534	0
Städning enligt avtal	50 098	47 969
Hissbesiktning	3 275	3 099
Gårdkostnader	1 329	955
Gemensamma utrymmen	287	127
Serviceavtal	7 779	12 983
Förbrukningsmaterial	1 219	894
<b>Summa</b>	<b>109 422</b>	<b>110 051</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	20 472	11 674
Dörrar och lås/porttele	2 921	1 612
VVS	2 991	0
Värmeanläggning/undercentral	33 362	2 870
Ventilation	5 951	0
Elinstallationer	6 570	0
Hissar	30 925	59 650
<b>Summa</b>	<b>103 192</b>	<b>75 805</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	22 002
Ventilation	39 051	0
Hiss	22 258	86 417
<b>Summa</b>	<b>61 309</b>	<b>108 419</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	98 391	97 711
Uppvärmning	444 166	389 201
Vatten	104 418	53 076
Sophämtning/renhållning	30 513	32 982
<b>Summa</b>	<b>677 487</b>	<b>572 970</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 373	30 424
Tomträttsavgäld	312 500	312 500
Kabel-TV	668	8 336
Fastighetsskatt	67 380	66 232
<b>Summa</b>	<b>428 921</b>	<b>417 492</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förvaltningskostnader	0	45
Revisionsarvoden extern revisor	21 199	20 456
Fritids och trivselkostnader	728	442
Föreningskostnader	488	469
Förvaltningsarvode enl avtal	90 633	86 816
Överlåtelsekostnad	9 997	9 190
Pantsättningskostnad	8 565	10 186
Administration	3 226	1 207
Konsultkostnader	48 472	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 020
<b>Summa</b>	<b>183 308</b>	<b>133 831</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	234 200	222 057
Dröjsmålsränta	0	15
<b>Summa</b>	<b>234 200</b>	<b>222 072</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 928 635	43 928 635
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 928 635</b>	<b>43 928 635</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 890 936	-8 423 944
Årets avskrivning	-466 992	-466 992
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 357 928</b>	<b>-8 890 936</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 570 706</b>	<b>35 037 698</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 502 000	34 502 000
Taxeringsvärde mark	64 672 000	64 672 000
<b>Summa</b>	<b>99 174 000</b>	<b>99 174 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	406 657	406 657
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>406 657</b>	<b>406 657</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-276 532	-260 260
Årets avskrivning	-16 272	-16 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-292 804</b>	<b>-276 532</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>113 853</b>	<b>130 125</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	67 335	65 276
Transaktionskonto	201 603	267 269
Borgo räntekonto	243 809	211 462
<b>Summa</b>	<b>512 747</b>	<b>544 007</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	13 554	0
Förutbet försäkr premier	16 584	15 213
Förutbet kabel-TV	9 822	0
<b>Summa</b>	<b>39 960</b>	<b>15 213</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Swedbank	Rörligt	3,41 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	Rörligt	3,07 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörligt	3,07 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	Rörligt	3,05 %	500 000	500 000
<b>Summa</b>			<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>
Varav kortfristig del			5 500 000	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 kr.

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

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	198	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 137	0
Uppl kostn el	9 471	0
Uppl kostnad Värme	50 894	0
Uppl kostn räntor	17 446	25 036
Uppl kostn vatten	14 532	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 300	0
Förutbet hyror/avgifter	200 577	198 252
<b>Summa</b>	<b>300 555</b>	<b>223 288</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 289 000	7 289 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Astrid von Oldenskiöld  
Ordförande

---

Cecilia Andrén  
Kassör

---

Elisabeth Kornfeld  
Sekreterare

---

Klara Jernelo  
Ledamot

---

Olle Christenson  
Ledamot

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

---

CGN Revision  
Claes-Göran Rapp  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 08:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.03.2025 11:17

DOCUMENT ID:

rkEVAeJBSJl

ENVELOPE ID:

S1gV6ViBo1g-rkEVAeJBSJl

DOCUMENT NAME:

Brf Odin 23, 769604-2022 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE CHRISTENSON olle.christenson@outlook.com	Signed Authenticated	05.03.2025 11:36 05.03.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.7
2. Klara Jernelo klara.jernelo@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 11:34 07.03.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.252.171
3. ASTRID LINNÉA VON OLDENSKIÖLD astrid.oldenskiold@outlook.com	Signed Authenticated	08.03.2025 15:19 08.03.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.108.185
4. CECILIA ANDRÉN cecilia_andren@yahoo.com	Signed Authenticated	09.03.2025 19:10 09.03.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.141.197
5. Elisabeth Kristina Kornfeld elisabeth_kornfeld@hotmail.com	Signed Authenticated	09.03.2025 20:05 09.03.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.204
6. Claes-Göran Rapp claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 08:13 10.03.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.121.194

\* 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 Odin 23

Org.nr 769604-2022

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 23 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odin 23 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

---

Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 08:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2025 11:17

DOCUMENT ID:

B1-ETEjSo1e

ENVELOPE ID:

B146VjSjyl-B1-ETEjSo1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes-Göran Rapp claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 08:14 10.03.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.121.194

\* 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