

# Årsredovisning 2023

Brf Odenpalatset

769638-0141



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Odenpalatset

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

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

## 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
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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. 16</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 2019-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orion 16	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 35 hyreslägenheter och 115 bostadsrätter om totalt 9 930 kvm. Byggnadernas totalyta är 9904 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gunnar Drougge	Ordförande
Anna Blomdahl	Styrelsesuppleant
Håkan Blomdahl	Styrelseledamot
Hooni John Huh	Styrelseledamot
Konrad Svanberg	Styrelseledamot
Martin Balke	Styrelseledamot
Patrick Karlsson	Styrelseledamot
Wieslaw Fangrat	Styrelseledamot

### Valberedning

Hela styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av en av Blomdahl Sven Håkan eller Drougge, Lars Gunnar i förening med en av ledamöterna

## Revisorer

Per-Erik Mattias Grinde    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av soprum och återvinningsrum på Surbrunnsgatan
- 2021 ● Renovering av trapphus och entrédörrar Surbrunnsgatan
- 2019-2021 ● Relining av avloppsstammar Hagagatan och Surbrunnsgatan
- 2019 ● Inpasseringssystem och kameraövervakning  
Renovering av trapphus Hagagatan

## Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av avloppsstammar i källaren på Surbrunnsgatan  
Stambyte Odengatan  
Renovering av hiss Hagagatan  
Ommålning hissdörrar Hagagatan och Surbrunnsgatan  
Uppfräschning av innergården

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
jour och service av hissar	Trygga Hiss AB
Teknisk förvaltning	Aphos Förvaltning AB
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetservice AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Orion Samfällighetsförening, med en andel på 72%.

Samfälligheten förvaltar de gemensamhetsanläggningar som fastigheten har med fastigheterna Orion 15 och Orion 17 och som omfattar bland annat gård, värmeanläggningar, ventilation och hissar. .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året höjt avgifterna vid tre tillfällen för att kompensera för ökade kostnader samt för höjd ränta på föreningens lån.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020/2019
Nettoomsättning	8 600	7 187	7 913	20 972
Resultat efter fin. poster	-2 819	-3 005	-2 985	-2 072
Soliditet (%)	61	59	55	29
Yttre fond	993	496	0	-
Taxeringsvärde	502 000	502 000	378 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	458	331	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,7	46,6	29,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 670	10 868	11 398	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 078	8 010	8 010	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-50	-67	-55	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	125	89	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	125	132	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	25	43	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	276	263	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,23	3,70	4,37	-
Räntekänslighet (%)	10,44	23,73	34,44	-

**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 (Inkluderar även beräknad årsavgift för de objekt som idag är hyresrätter)

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll, vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Förlusten beror på ökade kostnader, framförallt ökade räntekostnader som delvis kompenseras genom under året höjda medlemsavgifter. Då delar av höjningarna skedde i slutet av året har dessa inte fått fullt genomslag i resultatet. Föreningen har en betydande kassa som kan täcka eventuella underskott.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	413 102	-	16 370	429 472
Fond, yttre underhåll	496	-	496	993
Balanserat resultat	-3 481	-3 005	-496	-6 982
Årets resultat	-3 005	3 005	-2 819	-2 819
<b>Eget kapital</b>	<b>407 112</b>	<b>0</b>	<b>13 551</b>	<b>420 664</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 982
Årets resultat	-2 819
<b>Totalt</b>	<b>-9 801</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	496
Balanseras i ny räkning	-10 297
	<b>-9 801</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	8 600	7 187
Övriga rörelseintäkter	3	323	45
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 922</b>	<b>7 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 084	-4 657
Övriga externa kostnader	8	-222	-243
Personalkostnader	9	-91	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 324	-2 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 720</b>	<b>-7 261</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 203</b>	<b>-28</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 184	-2 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 022</b>	<b>-2 966</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 819</b>	<b>-2 994</b>
Skatt		0	-10
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 819</b>	<b>-3 005</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	677 689	680 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>677 689</b>	<b>680 013</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>677 689</b>	<b>680 013</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		96	39
Övriga fordringar	12	2 071	2 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96	279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 263</b>	<b>3 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 281	7 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 281</b>	<b>7 033</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 544</b>	<b>10 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>688 233</b>	<b>690 046</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		429 472	413 102
Fond för yttre underhåll		993	496
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>430 465</b>	<b>413 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 982	-3 481
Årets resultat		-2 819	-3 005
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 801</b>	<b>-6 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>420 664</b>	<b>407 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	80 000	80 000
Övriga långfristiga skulder	16	185 188	201 558
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>265 188</b>	<b>281 558</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37	50
Skatteskulder		27	225
Övriga kortfristiga skulder		0	281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 317	820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 382</b>	<b>1 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>688 233</b>	<b>690 046</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 203</b>	<b>-28</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 324	2 324
	<b>3 526</b>	<b>2 295</b>
Erhållen ränta	156	5
Erlagd ränta	-4 136	-2 929
Betald inkomstskatt	0	-10
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-454</b>	<b>-639</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	745	1 009
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	958	-1 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 248</b>	<b>-1 618</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	16 370	21 056
Amortering av lån	-16 370	-21 056
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 248</b>	<b>-1 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 033</b>	<b>8 651</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 281</b>	<b>7 033</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odenpalatset 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 bredband, 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 1 %

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.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 863	3 228
Hysesintäkter, bostäder	3 503	3 778
Övriga intäkter	234	181
<b>Summa</b>	<b>8 600</b>	<b>7 187</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	263	0
Försäkringsersättning	48	0
Återbetaln. all Framtid	11	12
Övriga rörelseintäkter	1	33
<b>Summa</b>	<b>323</b>	<b>45</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80	60
Besiktning och service	87	68
Städning	276	249
Övrigt	31	4
Trädgårdsarbete	5	0
<b>Summa</b>	<b>479</b>	<b>381</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	218	479
Tvättstuga	19	0
Trapphus/port/entr	0	5
Soprum/miljöanläggning	69	0
Dörrar och lås/porttele	21	0
VA	108	0
Ventilation	37	36
Hissar	519	247
Försäkringsärende/vattenskada	275	30
<b>Summa</b>	<b>1 264</b>	<b>798</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	742	1 250
Uppvärmning	1 370	1 253
Vatten	440	255
Sophämtning	235	184
<b>Summa</b>	<b>2 787</b>	<b>2 942</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	206	190
Självrisker	3	0
Bredband	116	117
Fastighetsskatt	229	229
<b>Summa</b>	<b>554</b>	<b>537</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	5
Övriga förvaltningskostnader	25	32
Juridiska kostnader	33	58
Revisionsarvoden	28	23
Ekonomisk förvaltning	136	125
<b>Summa</b>	<b>222</b>	<b>243</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70	28
Sociala avgifter	21	9
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>37</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 865	724
Ränta ännu ej upplåtna lägenheter	1 320	2 234
Övriga räntekostnader	0	13
<b>Summa</b>	<b>4 184</b>	<b>2 970</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	684 660	684 660
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>684 660</b>	<b>684 660</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 647	-2 324
Årets avskrivning	-2 324	-2 324
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 971</b>	<b>-4 647</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>677 689</b>	<b>680 013</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>452 301</i>	<i>452 301</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	154 000	154 000
Taxeringsvärde mark	348 000	348 000
<b>Summa</b>	<b>502 000</b>	<b>502 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	106	2 370
Övriga fordringar	1 960	312
<b>Summa</b>	<b>2 066</b>	<b>2 681</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	5
Försäkringspremier	0	187
Bredband	57	57
Förvaltning	31	30
Inkomsträntor	7	0
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>279</b>

## NOT 14, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa tillhörande medlemmar med andelstal 2	495	774
Övrig kassa	7 786	6 259
<b>Total kassa</b>	<b>8 281</b>	<b>7 033</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-03-28	4,10 %	80 000	80 000
<b>Summa</b>			<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 000 tkr.

Lånet till SEB är bundet i tiden till 2026-03-28 men löper med rörlig ränta (Stibor 3m+0,01 %). 2023-12-31 var räntan på lånet 4,44 %

## NOT 16, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA LÄGENHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Lån ännu ej upplåtna lägenheter	-185 188	-201 558
<b>Summa</b>	<b>-185 188</b>	<b>-201 558</b>

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427	9
Fastighetsskötsel	16	0
Städning	45	0
El	261	0
Uppvärmning	465	0
Försäkringspremier	18	0
Utgiftsräntor	118	70
Vatten	103	0
Löner	70	28
Förvaltning	4	0
Sociala avgifter	22	9
Förutbetalda avgifter/hyror	737	674
Beräknat revisionsarvode	30	30
<b>Summa</b>	<b>2 317</b>	<b>820</b>



## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

80 000

2022-12-31

80 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beställt en omfattande renovering av hissen på Hagagatan 1.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Gunnar Drougge  
Ordförande

---

Hooni John Huh  
Styrelseledamot

---

Håkan Blomdahl  
Styrelseledamot

---

Konrad Svanberg  
Styrelseledamot

---

Martin Balke  
Styrelseledamot

---

Patrick Karlsson  
Styrelseledamot

---

Wieslaw Fangrat  
Styrelseledamot

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

---

Per-Erik Mattias Grinde  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 22:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 15:05

DOCUMENT ID:

BJNWNka2XR

ENVELOPE ID:

r1xbNkTnmR-BJNWNka2XR

DOCUMENT NAME:

Brf Odenpalatset, 769638-0141 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Gunnar Drougge gunnar@drougge.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:06 23.05.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/24) IP: 85.229.64.139
2. WIESLAW FANGRAT wojtek.fangrat@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2024 19:53 23.05.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/24) IP: 2.66.111.131
3. Hooni John Huh johnhuh1980@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:32 24.05.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/10) IP: 158.174.22.238
4. KONRAD SVANBERG konradsvanberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 18:18 26.05.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/06) IP: 98.128.228.59
5. Thomas Patrick Cristoffer Karlsson patrick@katinla.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:19 27.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/21) IP: 85.229.64.139
6. HÅKAN BLOMDAHL hakan@odenpalatset.se	Signed Authenticated	31.05.2024 23:04 31.05.2024 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/31) IP: 217.209.96.208
7. Martin Balke martin.balke@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 23:20 31.05.2024 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/21) IP: 176.10.136.8
8. Per-Erik Mattias Grinde mattias.grinde@hhrevision.se	Signed Authenticated	02.06.2024 22:55 02.06.2024 22:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/29) IP: 90.129.205.49

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

## Custom events

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

---

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 Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

Org.nr 769638-0141

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odenpalatset för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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. Risker 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Odenpalatset för räkenskapsåret 2023 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-

---

Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 22:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 15:05

DOCUMENT ID:

SJfZNkph7C

ENVELOPE ID:

ByZ-N16hm0-SJfZNkph7C

DOCUMENT NAME:

Revberättelse Bostadsrättsföreningen Odenpalatset 230101-23123

1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Erik Mattias Grinde	 Signed	02.06.2024 22:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/12/29)
mattias.grinde@hhrevision.se	Authenticated	02.06.2024 22:54	Low	IP: 90.129.205.49

\* 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