



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-26 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 23	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande avtal gäller till 2036-01-31.

Vi har ett tilläggsavtal om avgiften för tomträtten för 10-års perioden 2026-02-01 - 2036-01-31. Det innebär en höjning av avgälden från 312 500 kr per år till 789 600. Avgälden kommer att trappas upp till den nya nivån under 5 år. 2026-02-01 - 2027-01-31 blir avgälden 528 900. De följande fyra åren blir det årliga höjningar på ca 65 000.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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
Cecilia Andrén	Kassör
Erika Rydgren	Sekreterare
Elisabeth Kornfeld	Ledamot
Olle Christenson	Ledamot
Anna Hahne	Suppleant
Thomas Alm	Suppleant

Valberedning

Åsa Sandström
Cecilia Ekerot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Claes-Göran Rapp Auktoriserad revisor CGN Revision
Niclas Sandvall Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-03. Fastställa de stadgeändringar som antogs på den ordinarie stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1983** ● Rörestambyte
Omläggning av tak
Nyinstallation av hiss i gårdshuset
Elstambyte
- 2004** ● Omputsning av fasad - Fasadrenovering på gatsidan av gathuset
- 2005** ● Nya balkonger
Ny tvättstuga byggd i källaren
Renovering av port
- 2007** ● Renovering av gården
Nytt tätskikt över källaren under gården - Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.

- 2009** ● Omputsning bakre gårdsmur
- 2009-2010** ● Bygga vindslägenheter
● Ombyggnad källarförråd
- 2010** ● Byte av frånluftsfläktar
● Nyinstallation av hiss i gathuset
● Renovering av trapphusen
● Renovering av hiss i gårdshus
● Nytt låssystem
● Ommålning av allmänna utrymmen i källare
● Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- 2011** ● Byte av styrsystem i undercentral
● Ny cykelparkering i källarutrymme
- 2012** ● Takvärmeanläggning - nya värmekablar och moderniserad styrning.
- 2013** ● Byte av fönster - i gat- och gårdshus utom vindar (de senare är från ombyggnaden 2010)
- 2014** ● Byte av Mangel
- 2015** ● Byte av torktumlare
- 2017** ● Installation av fiberfastighetsnät
- 2021** ● Översyn av taksäkerhet - Uppsättning av skorstensplattformar, komplettering av takbryggor vid fläktar och montering av vajersystem
- 2021-2022** ● Relining av avloppsrör
- 2022** ● Byte av expansionskärl och pump
- 2023** ● Byggt om soprum från säcksnurra till kärl för restavfall och matavfall
- 2024** ● En av frånluftsfläktarna på taket utbytt
- 2025** ● Ommålning av taken
● Nya värmekablar för takvärmeanläggningen

Planerade underhåll

- 2026** ● Lagning av putsskada på gathusets gårdsfasad
- 2027** ● Byte av styrsystem och värmeväxlare för värme och varmvatten

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 24 juni 2025 kom en dom (7071-24) i Högsta Förvaltningsdomstolen som underkände Skatteverkets tolkning av gällande lag för beräkning av momsavdrag vid blandad verksamhet som bostadsrättsföreningar som även hyr ut kommersiella lokaler.

Domen medför att vi kan göra större momsavdrag än tidigare år. Vi kunde även begära omprövning av våra momsavdrag 6 år bakåt i tiden. Vi anlät SBC för att driva en omprövning av åren 2019 till 2024. Efter avdrag för omkostnader fick vi i december tillbaka drygt 200 000.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 8% och 2025-10-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Från 2026-01-01 har vi tecknat avtal med ny leverantör av hissunderhåll, S:t Eriks Hiss AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 920 090	1 727 400	1 535 810	1 365 954
Resultat efter fin. poster	-751 677	-549 256	-560 132	-1 799 355
Soliditet (%)	81	83	83	-
Yttre fond	724 794	486 625	297 522	297 522
Taxeringsvärde	99 826 000	99 174 000	99 174 000	99 174 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	620	542	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,4	80,1	77,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 597	2 463	2 463	2 463
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 490	2 362	2 362	2 362
Sparande / kvm totalyta, kr	169	-2	14	-32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	42	42	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	191	167	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	45	23	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	278	232	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,26	4,04	-
Räntekänslighet (%)	3,70	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

Övergången till redovisning enligt K3 har medfört högre avskrivningar och därmed ett högre negativt resultat. Avskrivningarna överstiger det beräknade återinvesteringsbehovet enligt föreningens aktuella underhållsplan. Styrelsen bedömer att föreningens kassaflöde och långsiktiga finansiering kommer att kunna möta planerade och nödvändiga investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 843 675	-	-	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	-	-	2 187 050
Fond, yttre underhåll	486 625	-61 309	299 478	724 794
Balanserat resultat	-11 819 250	-487 947	-299 478	-12 606 674
Årets resultat	-549 256	549 256	-751 677	-751 677
Eget kapital	29 148 845	0	-751 677	28 397 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 307 196
Årets resultat	-751 677
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 478
Totalt	-13 358 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	390 360
Balanseras i ny räkning	-12 967 992

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 920 091	1 727 400
Övriga rörelseintäkter	3	276 945	0
Summa rörelseintäkter		2 197 036	1 727 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 603 808	-1 380 330
Övriga externa kostnader	9	-169 247	-183 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-975 979	-483 264
Övriga rörelsekostnader	19	-55 389	0
Summa rörelsekostnader		-2 804 422	-2 046 902
RÖRELSERESULTAT		-607 387	-319 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 243	4 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-158 534	-234 200
Summa finansiella poster		-144 291	-229 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 677	-549 256
ÅRETS RESULTAT		-751 677	-549 256

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	33 610 999	34 570 706
Markanläggningar	12	97 581	113 853
Summa materiella anläggningstillgångar		33 708 581	34 684 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 711 381	34 687 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 290	21 236
Övriga fordringar	14	1 084 418	512 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	145 763	39 960
Summa kortfristiga fordringar		1 244 471	573 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 244 471	573 943
SUMMA TILLGÅNGAR		34 955 851	35 261 303

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll		724 794	486 625
Summa bundet eget kapital		41 755 519	41 517 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 606 674	-11 819 250
Årets resultat		-751 677	-549 256
Summa ansamlad förlust		-13 358 352	-12 368 505
SUMMA EGET KAPITAL		28 397 167	29 148 845
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		90 000	0
Summa långfristiga skulder		90 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 800 000	5 500 000
Leverantörsskulder		154 202	69 481
Skatteskulder		143 912	133 612
Övriga kortfristiga skulder		0	108 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	370 570	300 555
Summa kortfristiga skulder		6 468 684	6 112 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 955 851	35 261 303

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-607 387	-319 502
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	975 979	483 264
	368 592	163 762
Erhållen ränta	14 243	4 446
Erlagd ränta	-160 952	-234 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 884	-65 992
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 673	-40 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 644	73 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 855	-33 319
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Depositioner	90 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	390 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	527 855	-33 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	445 412	478 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	973 267	445 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,31 %
Yttertak	2,62 %
Fasader	3,93 %
Balkonger	3,15 %
Fönster	2,62 %
Stamledningar VA	3,15 %
Stamledningar Värme	1,97 %
Styr & övervakning	5,25 %
Ventilation	5,25 %
El	5,25 %
Hissar	3,15 %
Markanläggningar	4,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 569 212	1 383 576
Hysesintäkter lokaler, moms	319 376	310 076
Deb. fastighetsskatt, moms	21 740	21 740
Dröjsmålsränta	96	0
Pantsättningsavgift	1 176	5 492
Överlåtelseavgift	7 313	5 732
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 176	735
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	1 920 091	1 727 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återvunnen moms	276 945	0
Summa	276 945	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	37 556	43 902
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 534
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 821	0
Städning enligt avtal	48 527	50 098
Städning utöver avtal	3 194	0
Hissbesiktning	0	3 275
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	55 430	0
Gårdkostnader	0	1 329
Gemensamma utrymmen	1 171	287
Serviceavtal	11 787	7 779
Serviceavtal, hissar	5 928	0
Mattvätt/Hyrmattor	715	0
Förbrukningsmaterial	482	1 219
Summa	174 610	109 422

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 960	20 472
Sophantering/återvinning	2 704	0
Dörrar och lås/porttele	4 647	2 921
VVS	8 483	2 991
Värmeanläggning/undercentral	7 519	33 362
Ventilation	0	5 951
Elinstallationer	2 984	6 570
Hissar	22 816	30 925
Summa	54 113	103 192

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	39 051
Hiss	0	22 258
Tak	390 360	0
Summa	390 360	61 309

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	92 269	98 391
Uppvärmning	391 752	444 166
Vatten	100 290	104 418
Sophämtning/renhållning	28 276	30 513
Summa	612 587	677 487

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 408	48 373
Tomträttsavgäld	234 375	312 500
Kabel-TV	9 822	668
Fastighetsskatt	76 532	67 380
Summa	372 137	428 921

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	42 422	21 199
Fritids och trivselkostnader	345	728
Föreningskostnader	8 524	488
Förvaltningsarvode enl avtal	91 616	90 633
Överlåtelsekostnad	10 119	9 997
Pantsättningskostnad	1 732	8 565
Administration	4 053	3 226
Konsultkostnader	5 417	48 472
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	169 247	183 308

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	158 636	234 200
Kostnadsränta skatter och avgifter	-102	0
Summa	158 534	234 200

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 928 635	43 928 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 928 635	43 928 635
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 357 928	-8 890 936
Årets avskrivning	-959 707	-466 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 317 635	-9 357 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 610 999	34 570 706
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 584 000	34 502 000
Taxeringsvärde mark	59 242 000	64 672 000
Summa	99 826 000	99 174 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 657	406 657
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 657	406 657
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-292 804	-276 532
Årets avskrivning	-16 272	-16 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-309 076	-292 804
Utgående restvärde enligt plan	97 581	113 853

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 591	67 335
Momsavräkning	30 560	0
Transaktionskonto	286 221	201 603
Borgo räntekonto	687 046	243 809
Summa	1 084 418	512 747

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 520	13 554
Förutbet försäkr premier	17 407	16 584
Förutbet kabel-TV	9 644	9 822
Förutbet tomträttsavgäld	114 192	0
Summa	145 763	39 960

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,46 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	Löst			500 000
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	800 000	
Summa			5 800 000	5 500 000
Varav kortfristig del			5 800 000	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 800 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	197	198
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 049	3 137
Uppl kostn el	9 692	9 471
Uppl kostnad Värme	54 539	50 894
Uppl kostnad Extern revisor	21 600	0
Uppl kostn räntor	15 028	17 446
Uppl kostn vatten	16 773	14 532
Uppl kostnad Sophämtning	4 733	4 300
Förutbet hyror/avgifter	244 959	200 577
Summa	370 570	300 555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 289 000	7 289 000

NOT 19, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	55 389	0
Summa	55 389	0

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Astrid von Oldenskiöld
Ordförande

Cecilia Andrén
Kassör

Elisabeth Kornfeld
Ledamot

Erika Rydgren
Sekreterare

Olle Christenson
Ledamot

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

CGN Revision
Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 16:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.02.2026 08:04

DOCUMENT ID:

HJbmiaaqdZx

ENVELOPE ID:

BklQiTa9uZg-HJbmiaaqdZx

DOCUMENT NAME:

Brf Odin 23, 769604-2022 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

b4df381e35b23c3441923b7e2f28fd2983816be3b60736
5e5ddaad8b503dbb84973bb4633cff50b24308178f8686
ec290fd0ba897b064457f7df8e5a6a407bda

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE CHRISTENSON olle.christenson@outlook.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 10:37 24.02.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.205.215
2. ERIKA RYDGREN rydgren.erika@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 10:41 24.02.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.17
3. ASTRID VON OLDENSKIÖLD astrid.oldenskiold@outlook.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 12:24 25.02.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.198
4. Elisabeth Kristina Kornfeld elisabeth_kornfeld@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 18:29 25.02.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.74
5. CECILIA ANDRÉN cecilia_andren@yahoo.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 16:26 26.02.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.30
6. Claes-Göran Rapp claes-goran.rapp@cgnrevision.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 16:32 26.02.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 3.252.255.222

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

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 2025-12-31 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

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 2025 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.

Örebro enligt datum för min elektroniska underskrift

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 16:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.02.2026 08:04

DOCUMENT ID:

rJXmoa6qu-x

ENVELOPE ID:

rJ7saTcubg-rJXmoa6qu-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Odin 23.pdf

3 pages

SHA-512:

3241c800d21cb9ed978dc706efbd93093b30e14b06432
b0831d14615c14a5c3727ace8a1ab7dfc058ec7afbce40
67e5bdae8470b1a75b36f3edb73aa729cc0fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes-Göran Rapp	Signed	26.02.2026 16:32	eID	Swedish BankID
claes-goran.rapp@cgnrevi sion.se	Authenticated	26.02.2026 16:32	Low	IP: 81.225.131.49

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

Attachments

No attachments 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

 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