

Årsredovisning 2024

Brf Odenpalatset

769638-0141



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odenpalatset

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 28 hyreslägenheter och 122 bostadsrätter om totalt 9 930 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Hela styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av en av Håkan Blomdahl eller Gunnar Drougge i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Jimmy Hansson Revisor
Per-Erik Mattias Grinde Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-26. Stambyte på Odengatan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Renovering av hiss Hagagatan Ommålning hissdörrar Hagagatan och Surbrunnsgatan Uppfräschning av innergården
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

2025	●	Stambyte Odengatan Byte av avloppsstammar i källaren på Surbrunnsgatan
-------------	---	---

Stambytet på Odengatan berör endast 11 av föreningens 150 lägenheter. Resterande bostäder har genomgått relining enligt ovan. Både stambytet på Odengatan och på Surbrunnsgatan kommer enligt plan att finansieras med befintlig kassa.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Jour och service av hissar	Trygga Hiss AB
Teknisk förvaltning	Aphos Förvaltning AB
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetsservice 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.

Ekonomi

Föreningen har under året sänkt avgiften vid ett tillfälle i samband med Riksbankens förändring av styrräntan och minskade räntor på föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 824 099	8 599 526	7 186 955	7 913 238
Resultat efter fin. poster	-2 954 613	-2 819 271	-2 994 262	-2 984 802
Soliditet (%)	66	61	59	55
Yttre fond	1 488 750	992 500	496 250	-
Taxeringsvärde	502 000 000	502 000 000	502 000 000	378 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	675	458	331
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,8	56,7	46,6	29,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 014	10 670	10 868	11 398
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 078	8 078	8 010	8 010
Sparande per kvm totalyta, kr	-64	-50	-67	-55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	75	125	89
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	138	125	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	44	25	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	258	276	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,16	5,23	3,70	4,37
Räntekänslighet (%)	14,26	15,80	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.

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 till stor del på ökade kostnader för driften. Under året har även en ny hiss installerats på Hagagatan som kommer minska reparationskostnaderna. Föreningen har en betydande kassa som kan täcka eventuella underskott.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	429 472 069	-	37 799 600	467 271 669
Fond, yttre underhåll	992 500	-	496 250	1 488 750
Balanserat resultat	-6 981 753	-2 819 271	-496 250	-10 297 274
Årets resultat	-2 819 271	2 819 271	-2 954 613	-2 954 613
Eget kapital	420 663 545	0	34 844 987	455 508 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 297 274
Årets resultat	-2 954 613
Totalt	-13 251 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	496 250
Balanseras i ny räkning	-13 748 137
	-13 251 887

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 824 099	8 599 526
Övriga rörelseintäkter	3	251 372	322 559
Summa rörelseintäkter		9 075 471	8 922 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 465 119	-5 083 935
Övriga externa kostnader	8	-260 692	-221 514
Personalkostnader	9	-114 036	-90 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 323 584	-2 323 584
Summa rörelsekostnader		-8 163 430	-7 719 539
RÖRELSERESULTAT		912 041	1 202 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		261 951	162 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 128 605	-4 184 292
Summa finansiella poster		-3 866 654	-4 021 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 954 613	-2 819 271
ÅRETS RESULTAT		-2 954 613	-2 819 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	675 365 431	677 689 015
Summa materiella anläggningstillgångar		675 365 431	677 689 015
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		675 365 431	677 689 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 613	95 950
Övriga fordringar	12	1 980 506	2 070 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	431 821	96 094
Summa kortfristiga fordringar		2 450 940	2 262 755
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	7 535 498	8 281 184
Summa kassa och bank		7 535 498	8 281 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 986 438	10 543 939
SUMMA TILLGÅNGAR		685 351 869	688 232 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		467 271 669	429 472 069
Fond för yttre underhåll		1 488 750	992 500
Summa bundet eget kapital		468 760 419	430 464 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 297 274	-6 981 753
Årets resultat		-2 954 613	-2 819 271
Summa fritt eget kapital		-13 251 887	-9 801 024
SUMMA EGET KAPITAL		455 508 532	420 663 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	80 000 000	80 000 000
Övriga långfristiga skulder	16	147 388 100	185 187 700
Summa långfristiga skulder		227 388 100	265 187 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		237 955	37 152
Skatteskulder		36 563	27 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 180 719	2 317 219
Summa kortfristiga skulder		2 455 237	2 381 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		685 351 869	688 232 954

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	912 041	1 202 546
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 323 584	2 323 584
	3 235 625	3 526 130
Erhållen ränta	229 483	155 653
Erlagd ränta	-4 123 496	-4 135 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-658 388	-454 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 717	744 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 419	957 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-745 686	1 248 190
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	37 799 600	16 370 400
Amortering av lån	-37 799 600	-16 370 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-745 686	1 248 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 281 184	7 032 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 535 498	8 281 184

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 405 175	4 862 770
Hysesintäkter, bostäder	3 209 060	3 503 157
Bredband	205 769	232 440
Övriga intäkter	4 095	1 159
Summa	8 824 099	8 599 526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	262 531
Övriga intäkter	171 900	0
Försäkringsersättning	65 689	48 120
Återbetaln. all Framtid	11 571	10 865
Övriga rörelseintäkter	2 214	1 041
Summa	251 372	322 559

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	64 918	79 736
Besiktning och service	77 445	86 806
Städning	157 909	275 622
Övrigt	8 540	31 417
Trädgårdsarbete	11 085	5 054
Summa	319 896	478 635

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	354 030	218 070
Bostäder VVS	8 678	0
Tvättstuga	11 693	19 033
Trapphus/port/entr	483	0
Soprum/miljöanläggning	16 369	68 667
Dörrar och lås/porttele	23 728	20 636
VA	48 919	107 547
Värme	512	0
Ventilation	38 106	36 690
El	1 876	0
Hissar	833 109	518 848
Gård/markytor	33 797	0
Försäkringsärenden/vattenskada	5 686	274 877
Summa	1 376 986	1 264 368

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	724 002	742 030
Uppvärmning	1 493 420	1 369 626
Vatten	510 831	439 840
Sophämtning	284 753	235 044
Summa	3 013 007	2 786 541

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	221 268	205 873
Självrisker	171 900	3 000
Bredband	116 234	116 231
Fastighetsskatt	245 828	229 287
Summa	755 230	554 391

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	290	0
Övriga förvaltningskostnader	31 079	25 051
Juridiska kostnader	60 675	32 625
Revisionsarvoden	26 875	27 500
Ekonomisk förvaltning	141 773	136 338
Summa	260 692	221 514

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 000	70 000
Sociala avgifter	24 036	20 507
Summa	114 036	90 507

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 067 753	2 864 569
Ränta ännu ej upplåtna lägenheter	1 060 852	1 319 658
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	4 128 605	4 184 292

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	684 659 769	684 659 769
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	684 659 769	684 659 769
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 970 754	-4 647 170
Årets avskrivning	-2 323 584	-2 323 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 294 338	-6 970 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	675 365 431	677 689 015
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>452 301 143</i>	<i>452 301 143</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	348 000 000	348 000 000
Summa	502 000 000	502 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	87 866	106 300
Övriga fordringar	1 892 640	1 964 411
Summa	1 980 506	2 070 711

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 595	1 776
Försäkringspremier	231 974	0
Bredband	56 819	56 833
Förvaltning	32 143	30 663
Inkomsträntor	39 290	6 822
Summa	431 821	96 094

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa tillhörande medlemmar med andelstal 2	608 363	495 000
Övrig kassa	6 927 135	7 786 184
Total kassa	7 535 498	8 281 184

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-03-28	2,92 %	80 000 000	80 000 000
Summa			80 000 000	80 000 000

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

Lånet till SEB är bundet i tiden fram till 2026-03-28 men löper med en rörlig ränta (Stibor 3m+0,01 %)

NOT 16, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA LÄGENHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Lån ännu ej upplåtna lägenheter	-147 388 100	-185 187 700
Summa	-147 388 100	-185 187 700

Som ränta på lånet till Katinla AB betalar föreningen skillnaden mellan hyresintäkterna på ännu ej upplåtna lägenheter och den avgift som dessa lägenheter skulle ha haft om de vore upplåtna som bostadsrätter. Katinla AB svarar för inre underhåll i dessa lägenheter. Lånets storlek motsvarar de ännu ej upplåtna lägenheternas insats enligt den ekonomiska planen. Det finns också ett avtal om att Katinla AB köper dessa lägenheter för insatserna enligt den ekonomiska planen när lägenheterna blir fria från hyresgäster. Det betyder att lånet amorteras varje gång en lägenhet tomställs. Lånet i sin helhet kommer således att försvinna när samtliga hyreslägenheter har upplåtits som bostadsrätter. Den finansiella effekten för föreningen blir densamma som om alla lägenheter vore upplåtna som bostadsrätter, det vill säga som att lånet inte fanns och att föreningen inte hade någon tillgång i form av hyreslägenheter

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 271	426 684
Fastighetsskötsel	16 393	15 738
Städning	62 320	45 379
El	236 331	261 224
Uppvärmning	462 400	465 173
Försäkringspremier	0	18 439
Utgiftsräntor	123 508	118 399
Vatten	127 827	102 603
Löner	90 000	70 000
Förvaltning	5 724	4 282
Sociala avgifter	28 278	21 994
Förutbetalda avgifter/hyror	691 667	737 304
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	2 180 719	2 317 219

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har 2025-01-01 sänkt avgiften för andelstal 2, som berör ränta på föreningens lån, med 24% och höjt avgiften för andelstal 1, som berör löpande kostnader, med 10%.

Underskrifter

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

Stockholm

Gunnar Drougge
Styrelseledamot

Hooni John Huh
Styrelseledamot

Håkan Blomdahl
Styrelseledamot

Konrad Svanberg
Styrelseledamot, ordförande

Martin Balke
Styrelseledamot, kassör

Patrick Karlsson
Styrelseledamot

Wieslaw Fangrat
Styrelseledamot

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

Hellström & Hjelm Revision AB
Per-Erik Mattias Grinde
Revisor

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 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 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 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 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.

Stockholm 2025-

Mattias Grinde

Auktoriserad revisor