

Brf Odin 15

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

# Brf Odin 15

769610-9276

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

TP

ML  
AK

Styrelsen för Brf Odin 15 (769610-9276) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Odin 15 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ynglingagatan 17 / Ynglingagatan 17 A.

Odin 15 byggdes år 1907.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2055-03-24.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 629
1	Lokaler, hyresrätt	507

Föreningen upplåter en restauranglokal som hyresrätt med hyresgästen Wasa Nordic AB som bedriver restaurangen No. 17 Palace med avtal till och med 2028-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners i Folksam. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 12 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-09-15. 10 medlemmar deltog. Val av ny styrelse då en stor del av tidigare styrelse flyttade under sommaren/hösten 2024.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jan-Erik Kamperman	Ordförande
Arash Raisse	Kassör
Michael Larsson	Ledamot
Taner Pikhöken	Ledamot
Jessica Öhman	Suppleant
Magnus Persson	Suppleant

JP ML  
ML

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Persson och Michael Larsson.

Föreningens firma tecknas av Arash Raisse, Michael Larsson, Jan-Erik Kamperman och Taner Pıkdöken.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Merja Himanen.

Valberedningen har utgjorts av Carina Knapp.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Stampolning av hela fastigheten
2024	Uppförande av fullständig underhållsplan
2023-2024	Renovering av gårdsbjälklaget har pågick mellan maj -23 till våren -24 och är slutbesiktad och avslutad.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 12 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal hiss	Kone
Städ av trapphus	Testimoni cleaning
Bredband	Telenor

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsesammanträden och årsmöte

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt, förutom det konstituerande mötet, avhållit 12 protokollförda sammanträden under 2023. Förutom det ordinarie årsmötet så hölls en extrastämma för att stärka upp styrelsen.

TP ML ML

#### Reparationer och underhåll

Den omfattande renoveringen av innergårdsbjälklaget som startade under 2023 färdigställdes under våren 2024 med gott resultat. Slutbesiktning och mottaget slutbesked från Stadsbyggnadskontoret skedde under 2024.

#### Lokaler

Föreningen upplåter en restauranglokal som hyresrätt med hyresgästen Wasa Nordic AB som bedriver restaurangen No. 17 Palace med avtal till och med 2028-06-30 och innebär signifikanta intäkter till föreningen. Tidigare ansträngningar i samarbete med Hyresgästen har under 2024 och 2025 hanterats och parterna har kommit till en överenskommelse.

#### Information till medlemmar

Information har delgetts medlemmar, delvis genom e-mail och delvis fysiska notifikationer.

#### Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året, eller tagit ut något arvode.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2024 skötts av Fastighetsägarna likt föregående år. Den tekniska förvaltningen har skötts inom föreningen.

#### Ekonomi

Under våren 2024 så tog föreningen adderade lån för att finansiera slutförandet av innergårdsrenoveringen. Efter detta så har föreningen bundit ca. 90% av lånen till fördelaktig ränta som fortfarande vid årets slut var signifikant lägre än listräntorna och säkrar föreningens ekonomiska planering. Efter detta har en underhållsplan tagits fram och amorteringstakten planeras ökas för att skapa en lägre skuldsättning.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners i Folksam.

#### Övrigt

Under året har det genomförts två gemensamma städdagar.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I januari 2025 så genomfördes en fullständig stamspolning av fastigheten, genomförd av Solna Högtrycksspolning.

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär kopplat till projektet gårdsbjälklaget. För kommande år ser vi framför oss betydande vinster i föreningen

TP      ze AL  
ML

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 390	1 592	1 525	1 454
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 044	-5 078	153	33
Soliditet (%)	40	43,1	58	59
Årsavgifter kr/kvm	801	614		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 562	8374		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	11 600	10980		
Räntekänslighet %	14%	18%		
Energikostnad kr/kvm	194	188		
Sparande per kvm	147	181		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	55%	63%		

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 559 999	33 478	1 001 169	-728 405	-5 077 666	13 788 575
<i>Resultatdisposition ent föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-758 533	758 533		
Balaseras i ny räkning				-5 077 666	5 077 666	
Årets resultat					-1 044 435	-1 044 435
	<u>18 559 999</u>	<u>33 478</u>	<u>242 636</u>	<u>-5 047 538</u>	<u>-1 044 435</u>	<u>12 744 140</u>

TP → ML ML

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 047 538
Årets resultat	-1 044 435
Totalt	<u>-6 091 973</u>

Avsättning till yttre fond	-241 467
Uttag ur yttre fond	484 103
Balanseras i ny räkning	<u>-6 334 609</u>
Summa	<b>-6 091 973</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

FP 78 ML  
ML

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 390 228	1 592 373
Övriga rörelseintäkter		-1 770	5 758
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 388 458</b>	<b>1 598 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 236 239	-5 871 535
Övriga externa kostnader	4	-59 001	-65 167
Personalkostnader och arvoden	5	-	-1 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 264	-382 923
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 674 504</b>	<b>-6 321 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-286 046</b>	<b>-4 722 974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 748	22 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 137	-377 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-758 389</b>	<b>-354 692</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 044 435</b>	<b>-5 077 666</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 044 435</b>	<b>-5 077 666</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 044 435</b>	<b>-5 077 666</b>

TP > E ML  
ML

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	30 784 661	31 163 925
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 784 661	31 163 925
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 784 661</b>	<b>31 163 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		200 120	20 025
Övriga fordringar		27 095	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 979	35 268
Summa kortfristiga fordringar		251 194	55 301
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		966 855	805 968
Summa kassa och bank		966 855	805 968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 218 049</b>	<b>861 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 002 710</b>	<b>32 025 194</b>

TP ML ML

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinatser		18 593 477	18 593 477
Fond för yttre underhåll		242 636	1 001 169
Summa bundet eget kapital		18 836 113	19 594 646
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 047 538	-728 405
Årets resultat		-1 044 435	-5 077 666
Summa fritt eget kapital		-6 091 973	-5 806 071
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 744 140</b>	<b>13 788 575</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 306 250	16 887 000
Övriga skulder		-	1 000 000
Summa långfristiga skulder	9	2 306 250	17 887 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 590 500	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		-2 865	-
Leverantörsskulder		135 429	151 810
Skatteskulder		11 983	4 937
Övriga skulder		-	38 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 273	154 219
Summa kortfristiga skulder		16 952 320	349 619
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 002 710</b>	<b>32 025 194</b>

17 → ML ML

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-286 046	-4 722 974
Avskrivningar	379 264	382 923
Erlagd ränta och ränteintäkter	-758 389	-354 692
	<u>-665 171</u>	<u>-4 694 743</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-665 171</b>	<b>-4 694 743</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-180 095	-13 952
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-15 798	2 012
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-19 246	151 810
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	31 447	-47 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-848 863</b>	<b>-4 602 364</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya lån	17 452 000	5 087 000
Amortering av låneskulder	-16 442 250	-121 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 009 750</b>	<b>4 965 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>160 887</b>	<b>363 386</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>805 968</b>	<b>442 582</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>966 855</b>	<b>805 968</b>

TP ✓ ML  
ML

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1  
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars  
årsredovisning

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

TP ≈ ML ML

## Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

## Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>avskr / år</u>	<u>(% föreg år)</u>
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	4,5%	4,5%
Maskiner & Inventarier	10%	10%

TP 7E ML  
ML

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 304 883	999 538
Hyror	1 049 089	582 186
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 468	1 837
Övriga hyresintäkter	22 788	8 812
	<b>2 390 228</b>	<b>1 592 373</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	40 105	32 293
Städning	23 625	44 261
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 240	3 422
Sotning	7 030	
Reparationer	438 767	44 371
EL	24 067	33 692
Uppvärmning	334 793	307 094
Vatten	68 429	59 772
Sophämtning	23 072	11 826
Försäkringspremie	54 980	49 613
Fastighetsavgift bostäder	27 710	27 013
Fastighetsskatt lokaler	71 580	64 890
Övriga fastighetskostnader	2 600	6 634
Förvaltningsarvode ekonomi	24 690	47 871
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 520	531
Panter och överlåtelse	17 620	6 235
Juridiska åtgärder	68 244	41 900
Övriga externa tjänster	12 612	7 989
	<b>1 247 684</b>	<b>789 407</b>

#### Underhåll

Renovering brf-lokal	822 500	
VA/Sanitet, stamspolning	4 055	-
Stambyte	21 099	
Rep av tak		2 625 878
Fönster	76 400	
Mark	64 501	109 163
Övrigt		<b>2 347 087</b>

IP → ML  
ML

	988 555	5 082 128
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 236 239</b>	<b>5 871 535</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	6 973	508
Konsultarvode, arkitekt, bygglov		8 672
KabelTV/Bredband	52 028	55 987
<b>Summa</b>	<b>59 001</b>	<b>65 167</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	_____	1 480
		<b>1 480</b>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

#### Noter till Balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	12 034 342	12 034 342
-Ombyggnad	6 323 443	6 323 443
-Mark	17 500 178	17 500 178
	<b>35 857 963</b>	<b>35 857 963</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-4 694 038	-4 311 569
-Årets avskrivning enligt plan	-379 264	-382 469
	<b>-5 073 302</b>	<b>-4 694 038</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 784 661</b>	<b>31 163 925</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	24 551 000	24 551 000
Mark	56 607 000	56 607 000
	<b>81 158 000</b>	<b>81 158 000</b>
<b>Bostäder</b>	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
Lokaler	7 158 000	7 158 000
	<b>80 158 000</b>	<b>80 158 000</b>

TP ML ML

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65 308	65 308
	<u>65 308</u>	<u>65 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 308	-64 854
-Årets avskrivning enligt plan		-454
	<u>-65 308</u>	<u>-65 308</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

## Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	95 352	1 831
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>871 503</u>	<u>804 137</u>
<b>Summa</b>	<b>966 855</b>	<b>805 968</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-02	3,02%	16 590 500	-
Stadshypotek	2027-09-01	1,47%	2 306 250	2 306 250
Stadshypotek		1,33%	-	3 830 000
Stadshypotek		5,15%	-	3 940 000
Stadshypotek		5,55%	-	375 000
Stadshypotek		5,15%	-	2 375 000
Stadshypotek		5,15%	-	2 560 750
Stadshypotek		5,15%	-	1 500 000
Stadshypotek		5,15%	-	1 000 000
			<u>18 896 750</u>	<u>17 887 000</u>
Varav Långfristig del			2 306 250	2 306 250
Varav Kortfristig del			<u>16 590 500</u>	<u>15 580 750</u>
			18 896 750	17 887 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

TP ML ML

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

JP → ML ML

## Underskrifter

Stockholm 2025-



Jan-Erik Kamperman  
Ordförande, styrelseledamot



Taner Pikdöken  
Styrelseledamot



Michael Larsson  
Styrelseledamot



Arash Raisse  
Kassör, Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -



Merja Himanen  
Revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Odin 15 i Stockholm**

org.nr 769610-9276

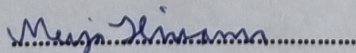
Vi har granskat årsredovisningen av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionsred. Enligt vår uppfattning ger revisionshandlingarna en rättvisande och tillfredsställande bild av föreningens resultat för år 2024 och ställningen vid bokslutet den 31 december 2024. Vi har inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm

Datum: 2025-04-25



Merja Himanen