

Årsredovisning 2025

Brf Odenpalatset

769638-0141



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odenpalatset

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orion 16	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 27 hyreslägenheter och 123 bostadsrätter om totalt 9 930 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 930 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Hela styrelsen

Firmateckning

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

Revisorer

Per-Erik Mattias Grinde Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-25. Beslut om stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Inpasseringssystem och kameraövervakning
Renovering av trapphus Hagagatan
- 2019-2021** ● Relining av avloppsstammar Hagagatan och Surbrunnsgatan
- 2021** ● Renovering av trapphus och entrédörrar Surbrunnsgatan
- 2023** ● Renovering av soprum och återvinningsrum på Surbrunnsgatan
- 2024** ● Renovering av hiss Hagagatan
Ommålning hissdörrar Hagagatan och Surbrunnsgatan
Uppfräschning av innergården
- 2025** ● Renovering av hissar Surbrunnsgatan
Stambyte Odengatan
Bjälklag Odengatan

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Byte elstigare Odengatan
- 2026** ● Byte av avloppsstammar i källaren på Surbrunnsgatan
Stambyte Odengatan
Bjälklag Odengatan
Uppgradering ventilation från självdrag till mekanisk frånluft Odengatan

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.

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten Orion 16 består endast av bostäder, med en total BOA på 9 930 kvm, fördelat på 150 bostadsobjekt. Per 2025-12-31 var 123 av dessa upplåtna med bostadsrätt och 27 som hyreslägenheter. Orion 16 består av tre huskroppar, Odengatan 60 och 60a med byggnadsår 1899, Hagagatan 1 med byggnadsår 1974 och Surbrunnsgatan 55-59 med byggnadsår 1974.

Orion 16 är en så kallad 3D-fastighet som har sitt ursprung i den tidigare fastigheten Stockholm Orion 14 ("Orion 14"). Orion 16 har gemensamhetsanläggningar med de två andra fastigheterna som bildats ur Orion 14, det vill säga Stockholm Orion 15 och Stockholm Orion 17. Dessa gemensamhetsanläggningar sköts av Orion Samfällighetsförening, bildad av fastighetsägarna i detta syfte.

De hyreslägenheter som fanns i föreningen vid årsskiftet finansieras av Katinla AB med ett lån där föreningen ej har någon ränterisk. Detta lån bör därför inte ses som belåning av föreningen på samma sätt som ett vanligt lån skulle göra. För mer information, se not 16.

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset har två olika andelstal för att fördela föreningens kostnader till medlemmarna; Andelstal 1 för fördelning av föreningens driftskostnader och Andelstal 2 för fördelning av kostnader (räntor) för föreningens lån hos kreditinstitut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningens 150 lägenheter fördelade på tre huskroppar. De två huskropparna uppförda 1974 är i gott tekniskt skick och har genomgått relining, varför något stambyte inte bedöms nödvändigt där.

Föreningen har ett pågående stambyte i huskroppen på Odengatan, vilket berör 11 lägenheter. I samband med detta har även delar av bjälklaget i denna del åtgärdats och bytts ut, då det var i undermåligt skick.

Stambytet bedöms kunna finansieras med befintlig kassa och beräknas vara färdigställt under sommaren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 543 454	8 824 099	8 599 526	7 186 955
Resultat efter fin. poster	-3 881 977	-2 954 613	-2 819 271	-2 994 262
Soliditet (%)	67	66	61	59
Yttre fond	1 985 000	1 488 750	992 500	496 250
Taxeringsvärde	461 000 000	502 000 000	502 000 000	502 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	702	675	458
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,8	61,8	56,7	46,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 908	10 014	10 670	10 868
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 056	8 078	8 078	8 010
Sparande / kvm totalyta, kr	68	-64	-50	-67
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	73	75	125
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	151	138	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	52	44	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	275	258	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	5,16	5,23	3,70
Räntekänslighet (%)	14,37	14,26	15,80	23,73

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 för räkenskapsåret 2025 förklaras till största delen av planmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde eller likviditet.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens kostnadsutveckling och intäkter. För att säkerställa långsiktig ekonomisk balans kommer bland annat avgifterna att justeras från och med 1 juli 2026. Styrelsen arbetar därutöver aktivt med att anpassa kostnadsnivån samt planera framtida underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	467 271 669	-	5 236 000	472 507 669
Fond, yttre underhåll	1 488 750	-	496 250	1 985 000
Balanserat resultat	-10 297 274	-2 954 613	-496 250	-13 748 137
Årets resultat	-2 954 613	2 954 613	-3 881 977	-3 881 977
Eget kapital	455 508 532	0	1 354 023	456 862 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 748 137
Årets resultat	-3 881 977
Totalt	-17 630 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	496 250
Att från yttre fond i anspråk ta	-414 712
Balanseras i ny räkning	-17 711 652
	-17 630 114

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	8 543 454	8 824 099
Övriga rörelseintäkter	3	46 784	251 372
Summa rörelseintäkter		8 590 238	9 075 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 460 596	-5 465 119
Övriga externa kostnader	9	-254 956	-260 692
Personalkostnader	10	-140 320	-114 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 448 592	-2 323 584
Summa rörelsekostnader		-9 304 464	-8 163 430
RÖRELSERESULTAT		-714 226	912 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 950	261 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 297 701	-4 128 605
Summa finansiella poster		-3 167 751	-3 866 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 881 977	-2 954 613
ÅRETS RESULTAT		-3 881 977	-2 954 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	670 916 839	675 365 431
Pågående projekt	13	963 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		671 880 264	675 365 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		671 880 264	675 365 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 041	38 613
Övriga fordringar	14	1 975 842	1 980 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	378 905	431 821
Summa kortfristiga fordringar		2 385 788	2 450 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	7 239 281	7 535 498
Summa kassa och bank		7 239 281	7 535 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 625 069	9 986 438
SUMMA TILLGÅNGAR		681 505 333	685 351 869

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		472 507 669	467 271 669
Fond för yttre underhåll		1 985 000	1 488 750
Summa bundet eget kapital		474 492 669	468 760 419
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 748 137	-10 297 274
Årets resultat		-3 881 977	-2 954 613
Summa ansamlad förlust		-17 630 114	-13 251 887
SUMMA EGET KAPITAL		456 862 555	455 508 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	0	80 000 000
Summa långfristiga skulder		0	80 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	80 000 000	0
Leverantörsskulder		1 386 404	237 955
Skatteskulder		26 473	36 563
Övriga kortfristiga skulder	18	142 152 100	147 388 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 077 801	2 180 719
Summa kortfristiga skulder		224 642 778	149 843 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		681 505 333	685 351 869

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-714 226	912 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 448 592	2 323 584
	3 734 366	3 235 625
Erhållen ränta	130 276	229 483
Erlagd ränta	-3 240 033	-4 123 496
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 609	-658 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 826	-155 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 258 227	68 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 568 792	-745 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-963 425	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-963 425	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 236 000	37 799 600
Amortering av lån	0	-37 799 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 236 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-296 217	-745 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 535 498	8 281 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 239 281	7 535 498

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odenpalatset 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.

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	3,20 %
Fasader	2,13 %
Balkonger	6,40 %
Fönster	9,60 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	3,20 %
Styr & övervakning	9,60 %
Ventilation	9,60 %
El	4,80 %
Hissar	2,74 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 352 793	5 405 175
Hysesintäkter, bostäder	2 964 043	3 209 060
Bredband	215 454	205 769
Övriga intäkter	11 164	4 095
Summa	8 543 454	8 824 099

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Erhållna bidrag	32 670	0
Övriga intäkter	758	171 900
Försäkringsersättning	0	65 689
Återbetaln. all Framtid	11 843	11 571
Övriga rörelseintäkter	1 516	2 214
Summa	46 784	251 372

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 135	64 918
Städning	69 569	157 909
Besiktning och service	28 597	77 445
Trädgårdsarbete	7 570	11 085
Övrigt	23 750	8 540
Summa	204 620	319 896

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	211 118	354 030
Bostäder VVS	0	8 678
Tvättstuga	35 615	11 693
Trapphus/port/entr	100 233	483
Soprum/miljöanläggning	7 720	16 369
Dörrar och lås/porttele	37 723	23 728
VA	0	48 919
Värme	15 743	512
Ventilation	0	38 106
El	483	1 876
Hissar	44 267	833 109
Gård/markytor	0	33 797
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 686
Summa	452 900	1 376 986

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	61 464	0
VA	47 101	0
Summa	108 565	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	761 681	724 002
Uppvärmning	1 515 890	1 493 420
Vatten	535 623	510 831
Sophämtning	277 971	284 753
Summa	3 091 165	3 013 007

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	231 974	221 268
Självrisker	0	171 900
Bredband	116 220	116 234
Fastighetsskatt	255 152	245 828
Summa	603 346	755 230

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 638	290
Övriga förvaltningskostnader	40 980	31 079
Juridiska kostnader	36 900	60 675
Revisionsarvoden	27 500	26 875
Ekonomisk förvaltning	147 938	141 773
Summa	254 956	260 692

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	110 000	90 000
Sociala avgifter	30 320	24 036
Summa	140 320	114 036

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 929 224	3 067 753
Ränta ännu ej upplåtna lägenheter	1 368 477	1 060 852
Summa	3 297 701	4 128 605

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	684 659 769	684 659 769
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	684 659 769	684 659 769
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 294 338	-6 970 754
Årets avskrivning	-4 448 592	-2 323 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 742 930	-9 294 338
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	670 916 839	675 365 431
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>452 301 143</i>	<i>452 301 143</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	304 000 000	348 000 000
Summa	461 000 000	502 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	963 425	0
Summa pågående arbeten	963 425	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 202	87 866
Övriga fordringar	1 895 640	1 892 640
Summa	1 975 842	1 980 506

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 098	71 595
Försäkringspremier	240 081	231 974
Bredband	56 819	56 819
Förvaltning	36 943	32 143
Inkomsträntor	38 964	39 290
Summa	378 905	431 821

NOT 16, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa tillhörande medlemmar med andelstal 2	744 624	608 363
Övrig kassa	6 494 657	6 927 135
Total kassa	7 239 281	7 535 498

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÅRSTRINGS-DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,22 %	80 000 000	80 000 000
Summa			80 000 000	80 000 000
Varav kortfristig del			80 000 000	0

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 %)

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 18, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA LÄGENHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Lån ännu ej upplåtna lägenheter	-142 152 100	-147 388 100
Summa	-142 152 100	-147 388 100

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	306 271
Fastighetsskötsel	0	16 393
Städning	0	62 320
El	0	236 331
Uppvärmning	0	462 400
Utgiftsräntor	181 176	123 508
Vatten	0	127 827
Löner	110 000	90 000
Förvaltning	0	5 724
Sociala avgifter	34 562	28 278
Förutbetalda avgifter/hyror	716 063	691 667
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 077 801	2 180 719

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningens medlemmar erbjudits möjlighet att tillskjuta kapitaltillskott i samband med omläggning av föreningens långsiktiga lån. Kapitaltillskotten har, tillsammans med tillskjutna medel från Katinla AB avseende ännu ej upplåtna hyreslägenheter, möjliggjort att föreningen kunnat amorterat ned lånet med 24 246 783 kr. Låneskulden har därmed minskats från 80 000 000 kronor till 55 753 217 kr kronor. Andelstal 2 har justerats med anledning av detta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Stockholm

Konrad Svanberg
Styrelseordförande

Gunnar Drougge
Styrelseledamot

Håkan Blomdahl
Styrelseledamot

Hooni John Huh
Styrelseledamot

Martin Balke
Styrelseledamot

Patrick Karlsson
Styrelseledamot

Wieslaw Fangrat
Styrelseledamot

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

Per-Erik Mattias Grinde
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.06.2026 15:34

DOCUMENT ID:

B1089WoeGe

ENVELOPE ID:

HJD85bseMx-B1089WoeGe

DOCUMENT NAME:

Brf Odenpalatset, 769638-0141 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

cc6d8f05d1cbafdf6dae29d66aa419c049053b47a19f7c3
ec0a0ae7c49dbd505a40c1fa70ed9c25c9b459f12cf9d34
b5c00c22c2f495297d84e211efb3e92b98

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. SVEN HÅKAN BLOMDAHL hakan@katinla.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:46 01.06.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.251.26
2. Martin Balke martin.balke@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:55 01.06.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.244.87
3. Hooni John Huh johnhuh1980@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:57 01.06.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.200
4. Konrad Oliver Svanberg konradsvanberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 16:31 01.06.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.182
5. GUNNAR DROUGGE gunnar@drougge.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 16:57 01.06.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.69.72
6. Thomas Patrick Cristoffer Karlsson patrick@katinla.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 17:04 01.06.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.29
7. WIESLAW FANGRAT wojtek.fangrat@outlook.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 22:45 01.06.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.250.157
8. Per-Erik Mattias Grinde mattias.grinde@hhrevisio n.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 08:17 02.06.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.177.130

* 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 Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

Org.nr 769638-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odenpalatset 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. 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, 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 Bostadsrättsföreningen Odenpalatset 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Mattias Grinde



Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.06.2026 15:34

DOCUMENT ID:

Skd85Wiefg

ENVELOPE ID:

SkWvU9WigGx-Skd85Wiefg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Odenpalatset 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

bb94d1cabadd3478a02aeae27a26426cf52f9a04c45924fca73064673d9988fa7e216d9847df0ddf9367b1c1703e4d35ae2223d0b9f9e711de1a9ba23e54013c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Erik Mattias Grinde	Signed	02.06.2026 08:15	eID	Swedish BankID
mattias.grinde@hhrevisio n.se	Authenticated	02.06.2026 08:15	Low	IP: 146.247.177.130

* 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