

Årsredovisning 2025

Brf Odelbergsvägen 22

769627-2322



 r1vxBJ4abx-H1_eHk4abg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22

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. 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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Odelbergsvägen 22 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 2013-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28 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
Torkladan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

hos Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 877 kvm, garageyta om 30 kvm och förråd om 7 kvm. Byggnadernas totalyta är 914 kvm.

Lägenhetsfördelning

- 9 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Johan Holm	Ordförande
Henrik Ohlsson Westin	Styrelseledamot
Karl Ludvig Efraim Ingemarsson	Styrelseledamot
Fredrik Eliasson	Styrelsesuppleant
Sam Linderoth	Styrelsesuppleant

Valberedning

Annika Hedlund

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sofia Gunnarsson Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Fönsterrenovering
Stamspolning
- 2018 ● Balkongrenovering
Nya källardörrar
- 2021 ● Stamspolning
- 2022 ● Tak - säkerhetsutrustning

Planerade underhåll

- 2026 ● Komplettering av trösklar balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Städning	Hemfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året uppdagades det att en medlems badrum var fuktskadat. Föreningen har därmed burit en kostnad för den delen som avser föreningens ansvar. Fuktskadan är åtgärdad och ärendet avslutat.

På grund av förbättrad ekonomi beslutade styrelsen under året om att sänka avgifterna med 10% från 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Gruppavtal med Tele2 avseende bredband löpte ut 2025-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 210 960	1 178 390	873 648	825 288
Resultat efter fin. poster	-234 133	-308 494	-472 489	-366 751
Soliditet (%)	70	70	70	71
Yttre fond	457 360	368 422	279 484	285 546
Taxeringsvärde	28 450 000	29 646 000	29 646 000	29 646 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 223	1 223	888	828
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	84,9	82,8	82,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 177	9 275	9 280	9 354
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 213	8 301	8 306	8 372
Sparande / kvm totalyta, kr	89	59	-169	55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	19	20	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	230	228	208	192
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	38	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	295	266	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	4,65	3,88	1,30
Räntekänslighet (%)	7,54	7,62	10,53	11,38

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

Justerat för avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat. En engångskostnad för att åtgärda en fuktskada har belastat årets resultat vilket också lett till ett mindre negativt kassaflöde som annars hade varit positivt. Amorteringar på befintliga lån har också belastat årets kassaflöde.

Föreningen har haft ett gruppavtal med Tele2 som löpte ut vid 2025-12-31. Att avtalet upphört kommer ge en väsentlig besparing för föreningen från 2026.

Vad gäller föreningens intäkter beräknas dessa kunna öka kommande period genom att hyresavtal för 5G-master på taket får full effekt 2026 och framåt. Föreningen ser också över möjligheten att införa parkeringsavgifter på de parkeringsplatser föreningen förfogar över.

Föreningen äger därutöver två hyresrätter som inte åsatts ett värde i balansräkningen.

Styrelsen anser sammanfattningsvis att föreningens ekonomi är i balans trots redovisad förlust.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 908 237	-	-	21 908 237
Upplåtelseavgifter	1 639 370	-	-	1 639 370
Fond, yttre underhåll	368 422	-	88 938	457 360
Balanserat resultat	-5 301 434	-308 494	-88 938	-5 698 866
Årets resultat	-308 494	308 494	-234 133	-234 133
Eget kapital	18 306 101	0	-234 133	18 071 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 698 866
Årets resultat	-234 133
Totalt	-5 932 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	85 350
Balanseras i ny räkning	-6 018 349
	-5 932 999

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 210 960	1 178 390
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-1
Summa rörelseintäkter		1 210 959	1 178 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-744 766	-688 739
Övriga externa kostnader	8	-95 795	-88 532
Personalkostnader	9	-22 995	-46 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 852	-316 331
Summa rörelsekostnader		-1 179 408	-1 139 602
RÖRELSERESULTAT		31 551	38 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		854	5 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-266 538	-352 936
Summa finansiella poster		-265 684	-347 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-234 133	-308 494
ÅRETS RESULTAT		-234 133	-308 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	25 374 632	25 685 720
Maskiner och inventarier	12	388	5 152
Summa materiella anläggningstillgångar		25 375 020	25 690 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 375 020	25 690 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 554	0
Övriga fordringar	13	28 522	26 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 389	80 816
Summa kortfristiga fordringar		149 465	107 616
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 884	384 213
Summa kassa och bank		344 884	384 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		494 349	491 829
SUMMA TILLGÅNGAR		25 869 369	26 182 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 547 607	23 547 607
Fond för yttre underhåll		457 360	368 422
Summa bundet eget kapital		24 004 967	23 916 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 698 866	-5 301 434
Årets resultat		-234 133	-308 494
Summa fritt eget kapital		-5 932 999	-5 609 928
SUMMA EGET KAPITAL		18 071 968	18 306 101
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 506 579	7 587 001
Leverantörsskulder		32 745	59 629
Skatteskulder		4 844	3 432
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	253 233	226 478
Summa kortfristiga skulder		7 797 401	7 876 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 869 369	26 182 701

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 551	38 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	315 852	316 331
	347 403	355 118
Erhållen ränta	854	5 655
Erlagd ränta	-269 708	-362 293
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 549	-1 520
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 849	12 132
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 393	73 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 093	83 629
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 422	-4 303
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 422	-4 303
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 329	79 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	384 213	304 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	344 884	384 213

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Installationer	20 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	924 960	924 960
Övriga årsavgifter	35 676	35 676
Rabatter bostäder	-6 818	0
Hysesintäkter, bostäder	161 748	161 748
Hysesintäkter, lokaler	53 400	6 800
Bredband internetanslutning	39 936	39 936
Övriga intäkter	2 058	9 270
Summa	1 210 960	1 178 390

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1	-1
Summa	-1	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	6 580	23 852
Städning	16 225	16 872
Trädgårdsarbete	2 400	2 082
Summa	25 205	42 806

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	7 909	19 310
Rep försäkringskada	90 195	0
Summa	98 104	19 310

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	24 703	17 606
Uppvärmning	209 951	208 286
Vatten	48 393	43 316
Sophämtning	28 296	51 816
Summa	311 343	321 024

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 162	35 239
Tomträttsavgälder	118 400	118 400
Kabel-TV/Bredband	124 468	123 420
Fastighetsskatt	30 084	28 540
Summa	310 114	305 599

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 256	2 941
Revisionsarvoden	23 884	23 310
Övriga förvaltningskostnader	14 330	15 343
Ekonomisk förvaltning	45 820	44 172
Bankkostnader	3 505	2 766
Summa	95 795	88 532

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 500	35 000
Sociala avgifter	5 495	11 000
Summa	22 995	46 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266 538	352 920
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	266 538	352 936

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 993 140	28 993 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 993 140	28 993 140
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 307 420	-2 996 332
Årets avskrivning	-311 088	-311 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 618 508	-3 307 420
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 374 632	25 685 720
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 850 000	12 246 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	17 400 000
Summa	28 450 000	29 646 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 477	131 477
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 477	131 477
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126 325	-121 082
Årets avskrivning	-4 764	-5 243
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 089	-126 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	388	5 152

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 112	26 800
Övriga fordringar	1 410	0
Summa	28 522	26 800

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 950	4 390
Försäkringspremier	11 441	10 948
Kabel-TV/Bredband	3 396	24 423
Tomträtt	29 600	29 600
Förvaltning	12 002	11 455
Summa	60 389	80 816

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,39 %	2 661 364	2 691 364
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,39 %	3 171 546	3 204 758
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,24 %	1 673 669	1 690 879
Summa			7 506 579	7 587 001
Varav kortfristig del			7 506 579	7 587 001

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 104 479 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	1 475	1 406
El	2 157	1 844
Uppvärmning	28 262	27 547
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 716	26 896
Utgiftsräntor	14 831	18 001
Vatten	8 085	7 224
Löner	17 500	35 000
Sociala avgifter	5 499	11 000
Förutbetalda avgifter/hyror	149 708	97 560
Summa	253 233	226 478

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 283 000	10 283 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av uppsagt avtal med Tele2, neddragning på sophämtning och en hyresintäkt för 5G-master har föreningens ekonomi väsentligt förbättrats under året. Samtliga nämnda åtgärder kommer få full effekt under 2026. Styrelsen har därmed beslutat om en avgiftssänkning om 10% som trätt i kraft 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Henrik Ohlsson Westin
Styrelseledamot

Johan Holm
Ordförande

Karl Ludvig Efraim Ingemarsson
Styrelseledamot

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

Allians Revision & Redovisning
Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 11:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

H1_eHk4abg

ENVELOPE ID:

r1vxBJ4abx-H1_eHk4abg

DOCUMENT NAME:

Brf Odelbergsvägen 22, 769627-2322 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f5a4c6c9d0328056b647863cd5a426f9a0b72675bc95ffa
2a1679188690569f0e5151ba5ade861ec85191cd74f0fa
4e64441c590ee88c65aefe047a56d5d917d

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. KARL HENRIK OHLSSON WESTIN henrik.ohlsson.westin@g mail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:51 20.04.2026 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.134
2. Karl Ludvig Efraim Ingem arsson karl.le.ingemarsson@gma il.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:08 21.04.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.62
3. ERIK JOHAN JOSEF HOL M johan.holm@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:58 21.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.159
4. Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allia ns.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:00 22.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 51.12.82.80

* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odelbergsvägen 22

Org.nr 769627-2322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odelbergsvägen 22 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odelbergsvägen 22 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 11:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

r1_eBkV6ZI

ENVELOPE ID:

Hkvgr1EaZx-r1_eBkV6ZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelsen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

9e91b372e8e4debe5f28ed436ff92642b6a842ae792c78
65a16a2b0a01c08ac14e3bde99a3f8b6eec6e6e800c575
3dc409418db2fd68054a4e34bafcd73459f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Gunnarsson	Signed	22.04.2026 11:06	eID	Swedish BankID
sofia.gunnarsson@re-allia ns.se	Authenticated	22.04.2026 11:05	Low	IP: 51.12.82.80

* 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