20260515057 98

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Odin 16, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-05-12

Ylwa Häggström
Styrelseledamot

20260515105789

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Odin 16

769605-1239

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odin 16, 769605-1239, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Bostadsrättsföreningen Odin 16 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning, samt att hyra ut de lokaler som föreningen äger.

Fastigheten:
Föreningen förvärvade 2004-03-31 fastigheten Odin 16 med adress Ynglingagatan 15, 113 47 Stockholm. Marken som fastigheten står på ägs av föreningen.
Fastigheten består av 1 flerbostadshus, med totalt 14 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 1804 kvm.

Lägenhetsfördelning:
1 lgh om 1 rum och kök
1 lgh om 2 rum och kök
1 lgh om 3 rum och kök
6 lgh om 4 rum och kök
5 lgh om 5 rum och kök

I entréplan finns rum för hushållsopor. I källarplan finns 12 st lägenhetsförråd. De två vindsvåningarna som byggdes på 60-talet har förråd i lägenheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Styrelsen uppmanar alla bostadsrättsinnehavare att teckna ett bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

Den totala lokalytan är 617 kvm, varav 617 kvm är uthyrd vid bokslutsdatumet.
1 lokal á 122 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2029-07-31
1 lokal á 495 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2029-06-15.

Genomsnittlig lokalhyra 2 380 kr/kvm.

Fastighetsavgift
Fastigheten uppfördes 1906 och har under 2022 åsatts ett nytt värdeår; 1970, pga omtaxering hos Skatteverket med hänvisning till de större underhållsåtggärder som utförts under de senare åren. Tidigare värdeår var 1930. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för bostäder är det minsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och för 2025; 1 724 kr per lägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

För 2025 beskattas Bostadsrättsföreningen Odin 16 med 1% av taxeringsvärdet (9 472 000) för lokalerna samt för bostäderna 1 724 per lägenhet.

20260515057790

Genomfört under året
Fjärrvärmepriset låstes för de kommande 5 åren under 2022. Vilket är ekonomiskt extremt fördelaktigt för föreningen, som exempel kan nämnas att föreningen betalar 67 öre/kWh mot 124 öre/kWh i nuvarande pris för energi under (jan-feb vid temperatur under -3 grader). Priset är låst fram till och med 2027-02-28.

Under året har bland annat
1) Ventilation injusterats och ny OVK upprättats
2) Energideklaration har tagits fram
3) Återvinning i fastigheten påbörjats (Svenska Servicestyrkan AB har kontrakterats för jobbet) av de vanligaste fraktionerna.

I slutet av året gick fastighetens DUC sönder (styrning av värmen), en tillfällig lösning har monterats och arbete pågår fortfarande att få på plats en permanent lösning som även fortsättningsvis styr värmen mot inomhusgivare.

Planerat underhåll framåt
Under kommande år föreligger inget planerat underhåll enligt gällande underhållsplan.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Munkhammar, Ordförande
Mattias Karlsson, Sekreterare
Ylwa Häggström, Kassör

Suppleant har varit: Petra Lichtenecker.

Valberedning
Valberedare har varit: Kicki Blomquist och Aina Håkansson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Firmatecknare:
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor:
Revisor har varit Stefan Gustafsson, RB Revison AB.

Sammanträden:
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. Under året har 1 protokoll från styrelsemöten upprättats.

Medlemsantal:
Föreningen har 23 st (fg år 22 st) medlemmar. Under året har 2 st (fg år 0 st) bostadsrätter överlåtits. De nya ägarna har godkänts som medlemmar och hälsas välkomna till föreningen.

Pant- och överlåtelseavgifter
Föreningen uttager enl stadgar:
- Överlåtelseavgift av säljaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2026; 1480 kr).
- Pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet (för 2026; 592 kr)

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Se not.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 553 kr/kvm. Styrelsen beslutade och genomförde 2021 en sänkning av årsavgifterna med ca 10%.

Avtal
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om entrématta finns tecknat med Inital.
Avtal om städning finns tecknat med Melins Städ i Stockholm HB
Fjärrvärme levereras genom Stockholm Exergi.
Elnät tillhandahålles genom Ellevio
Elhandel tillhandahålles genom Bixia

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.
Underhållsplan upprättades under 2024 som gäller från 2025.

Not Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre under-hållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	25 702 500	2 739 961	2 079 551	771 011
Disposition fg års resultat			771 011	-771 011
Avsättning yttre fond		221 000	-221 000	
Årets resultat				970 216
Vid årets slut	**25 702 500**	**2 960 961**	**2 629 562**	**970 216**

20260515057791

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	2 481 912	2 399 594	2 319 038	2 257 952
Resultat efter finansiella poster	970 216	771 011	770 313	923 519
Soliditet, %	85	82	77	74
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt *	553	553	560	560
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	39	41	43	44
Skuldsättning per kvadratm. totalyta *	2 064	2 583	3 604	4 208
Skuldsättning per kvadratm. upplåten med bostadsrätt *	2 772	3 477	4 851	5 665
Sparande per kvadratmeter *	625	538	511	580
Räntekänslighet	5	6	9	10
Energikostnad per total kvm *	166	173	162	155

* *Under 2024 har bostadsytan ändrats från 1783 kvm till 1804 kvm vilket innebär att nyckeltalen för åren 2022-2023 inte är jämförbara med 2024 och 2025 års nyckeltal*

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift
Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning
Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet
Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 629 562
årets resultat	970 216
Summa	**3 599 778**
disponeras för	
Avsättning yttre underhåll enligt antagen underhållsplan	63 555
Återföring yttre underhåll för utfört underhåll	-60 592
balanseras i ny räkning	3 596 815
Summa	**3 599 778**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

20260515057792

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 481 912	2 399 594
Övriga rörelseintäkter		49 090	6 390
Summa rörelseintäkter		2 531 002	2 405 984
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	*3,4*	-944 157	-876 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 481	-468 481
Summa rörelsekostnader		-1 412 638	-1 344 895
Rörelseresultat		1 118 364	1 061 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 179	20 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 327	-310 285
Summa finansiella poster		-148 148	-290 078
Resultat efter finansiella poster		970 216	771 011
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		970 216	771 011
Skatter			
Årets resultat		**970 216**	**771 011**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	36 683 087	37 146 405
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	15 491	20 654
Summa materiella anläggningstillgångar		36 698 578	37 167 059
Summa anläggningstillgångar		36 698 578	37 167 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	21 182
Övriga fordringar		63 752	6 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 511	243 423
Summa kortfristiga fordringar		219 263	270 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		989 287	753 632
Summa kassa och bank		989 287	753 632
Summa omsättningstillgångar		1 208 550	1 024 326
SUMMA TILLGÅNGAR		37 907 128	38 191 385

20260515057793

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 702 500	25 702 500
Yttre underhållsfond		2 960 961	2 739 961
Summa bundet eget kapital		28 663 461	28 442 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 629 562	2 079 551
Årets resultat		970 216	771 011
Summa fritt eget kapital		3 599 778	2 850 562
Summa eget kapital		32 263 239	31 293 023
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	-
Övriga skulder		-	393 478
Summa långfristiga skulder		-	393 478
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del skulder kreditinstitut	*7,8*	5 000 000	6 200 000
Leverantörsskulder		89 657	38 383
Skatteskulder		-	20 173
Övriga skulder		396 068	74 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 164	171 476
Summa kortfristiga skulder		5 643 889	6 504 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 907 128	38 191 385

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	970 216	771 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	468 481	468 485
	1 438 697	1 239 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 438 697**	**1 239 496**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	51 431	191 678
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 473	25 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 435 655**	**1 456 494**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 200 000	-2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 200 000**	**-2 450 000**
Årets kassaflöde	**235 655**	**-993 506**
Likvida medel vid årets början	**753 632**	**1 747 142**
Likvida medel vid årets slut	**989 287**	**753 636**

20260515057794

Not 1 Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2) och BFNAR 2023:1.

Vid val av K2 så är det likviditeten som är det väsentliga för att avgöra en bostadsrättsförenings ekonomi om det finns en underhållsplan och avsättningen till den följs, samt att stadgarna har rätt skrivning i avseendet i vad årsavgifterna skall täcka.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Intäkter per väsentligt intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	998 448	998 448
Hyresintäkter lokal	1 375 649	1 288 618
Balkongtillägg	8 520	8 520
Ersättning fastighetsskatt	95 648	103 183
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	3 528	525
Påminnelse- och dröjsmålsavgifter	119	300
Summa	**2 481 912**	**2 399 594**
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	49 090	6 390
Summa	**49 090**	**6 390**

I årsavgifterna ingår; fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV samt fiber.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats under 2025.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Städning	22 197	24 159
Sotning	-	8 513
Hissar	9 855	8 759
Bredband	19 628	19 920
Ventilation	94 011	
Hyra Entrémattor	5 125	4 827
Reparation och underhåll fastighet	49 997	33 792
Reparation och underhåll lokaler	40 206	
El	49 289	41 674
Fjärrvärme	293 618	325 365
Vatten och avlopp	54 588	49 030
Sophämtning	39 687	14 246
Kabel-TV	15 955	13 103
Försäkring	43 466	38 392
Övriga fastighetskostnader	18 360	33 477
Fastighetsskatt/avgift	118 856	126 260
Diverse	4 296	5 290
Förvaltningskostnader	41 162	46 254
Befarad förlust på kundfordran	-	63 134
Revision	18 507	14 729
Medlemsavgifter	5 354	5 490
Summa	**944 157**	**876 414**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	44 966 325	44 966 325
	44 966 325	44 966 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 819 920	-7 356 602
-Årets avskrivning enligt plan	-463 318	-463 318
	-8 283 238	-7 819 920
Redovisat värde vid årets slut	**36 683 087**	**37 146 405**
Varav:		
-Bokfört värde byggnad	14 554 472	15 007 758
-Bokfört värde mark	22 076 250	22 076 250
-Bokfört värde markanläggningar	52 365	62 397
	36 683 087	*37 146 405*
Taxeringsvärde:		
Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark	55 672 000	60 944 000
TOTALT	**90 472 000**	**91 144 000**

20260515057795

Not 6 Byggnadsinventarier lokaler

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	522 325	522 325
Vid årets slut	522 325	522 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-501 671	-496 508
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 163	-5 163
Vid årets slut	-506 834	-501 671
Redovisat värde vid årets slut	**15 491**	**20 654**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Ränte-sats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Nordea Hypotek -00805	2026-02-27	2,41	1 200 000	5 000 000
Summa vid årets slut			**1 200 000**	**5 000 000**

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 150 000	18 150 000

Eventualförbindelser

Summa eventualförbindelser	inga	inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes: 2026- - .

Datum enligt våra digitala signaturer

Björn Munkhammar
Styrelseordförande

Ylwa Häggström
Styrelseledamot

Mattias Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur

Stefan Gustafsson, RB Revison AB
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

A 3005475/2026

Bostadsrättsföreningen Odin 16
769605-1239

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes: 2026-03-12

Datum enligt våra digitala signaturer

2026-03-19

Björn Munkhammar
Styrelseordförande

2026-03-23

Ylwa Häggström
Styrelseledamot

2026-03-22

Mattias Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur

2026-03-24

Stefan Gustafsson, RB Revison AB
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

20260317003011

20260515057796

Bilagor "Att läsa en årsredovisning" och "Att bo i bostadsrätt"

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.
2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.
3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN
Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.
Underhållskostnader
Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.
Värdehöjande underhåll
Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)
Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.
Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.
Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.
Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.
Kortfristiga skulder
De skulder som föreningen ska betala inom ett år.
Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.
Soliditet
Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.
Föreningens underhållsfond
Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.
Ställda säkerheter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till-eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.
När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?
En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.
En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.
Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.
För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?
Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?
Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare
Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?
I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.
Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.
Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.
I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

20260515057797

Hur fungerar ekonomin?
En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.
Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.
En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?
Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?
En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?
Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?
Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.
En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?
Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.
Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport. För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Munkhammar
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-19 11:19:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: e21be28ec12c4829b017790123872cdb

Underskrift 2

Namn: Ylwa Häggström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-23 16:35:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 587c64fd694840adacd3ce902fcf5ac0

Underskrift 3

Namn: Mattias Karlsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-23 22:21:48 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9f357b6223914894a0f1369fe9e2dbe1

Underskrift 4

Namn: Stefan Gustafsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-24 08:51:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1b5c68923a5e4816bce4cfca054fa6fa

202605150579

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 16
Org.nr 769605-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 16 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 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Document ID: bd65f516-feaf-4799-843f-ebb0d1bf2c4f

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odin 16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Document ID: bd65f516-feaf-4799-843f-ebb0d1bf2c4f

20260513058OO

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Document ID: bd65f516-feaf-4799-843f-ebb0d1bf2c4f

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: bd65ff516-feaf-4799-843f-ebb0d1bf2c4f

2026-03-24 07:51:47 UTC+00:00 Revisor

Karl Stefan Gustafsson

BankID

SE BankID - b56f26ac-23eb-4686-86a1-5e70dd7931d6

20260515058O1

Document ID: bd65f516-feaf-4799-843f-ebb0d1bf2c4f