

Årsredovisning 2025

Brf Odengården-Lidingö

769627-4872



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Oden 22 och 3D-fastigheten Oden 24, i Lidingö stads centrum (Lidingö kommun) och förvärvades 2015-04-14.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 81 bostadsrätter om totalt 6 242 kvm och 13 lokaler om 1 238 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Andersen	Ordförande
Birgitta Ramstedt Wass	Kassör
Patrik Lundqvist	Styrelseledamot
Jonas Lindén	Suppleant
Per Henrik Wahlgren	Suppleant

Anita Weidenhielm och Marie Dahl avgick på egen begäran 2025-11-18 och Henrik Wahlgren tog rollen som suppleant istället för ledamot.

Valberedning

Hans Ahlström

Stefan Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Liggande stammar under Odenvägen 12 och 34.
 - Byte av hiss ner till Coop i samarbete med Grosvenor.
 - Byte av datoriserad undercentral (DUC).
 - Byte vindskiva och takplåtar Odenvägen 10 och 50.
 - Byte av frånluftsfläkten på Odenvägen 34.
- 2024** ● Liggande stammar hos Systembolaget, Lekia och Dressmann.
- 2025** ● Liggande stammar hos STC (SEB) och Anna Ski.
 - Utbyte på grund av trasigt ventilationsaggregat med uppkoppling samt utbyte av värmebatteri i förebyggande syfte med ny shunt för styrning av värmen i Odenvägen 12 samt kommersiella lokaler.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Utbyte av balkongdörrarna i sämst skick, som varit mest utsatta för väder och vind.
- 2026** ● Resten av de liggande stammarna.
 - OVK lägenheter.
 - Modernisering av hisskorgar.
- 2026-2027** ● Utbyte av takfläktar.
- 2027-2030** ● Takarbeten.

Avtal med leverantörer

Besiktning yttertak och stuprör	Westerlunds Tak & Fasad AB
Bredband	Telenor Sverige AB/Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Vattenfall samt Ellevio (distribution)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gymnistrustning	Gymspecialisten
Hissarna	Kone AB
Kabel-TV	Tele2
Källsorterat avfall	PreZero
Konsultation rättning mervärdesskatt	Svalner Atlas Advisors
Kyla	KB Lidingö Nya Centrum
Skadedyrsbekämpning innergården	Nomor AB
Städning	Di-er Entreprenad AB
Takskottning	Westerlunds Tak & Fasad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB
Underhåll och service tvättstugan	T20 Vitvaruservice AB
Utemiljö sommartid	Lidingö Konsulterna AB
Utemiljö vintertid	Bjurvéns Trädgårdsanläggning
Vatten, avlopp och hushållssopor	Lidingö Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslöt att höja månadsavgiften med 10% from 2025-01-01 för att säkerställa föreningens fortsatt goda ekonomi under året.

Med start januari 2025 har vi ny ekonomisk förvaltare, NABO, som har underlättat det administrativa arbetet för styrelsen. NABO arbetar med moderna processer samt erbjuder tjänster utförda av kompetenta medarbetare. I samband med övergång till ny förvaltare har vi i styrelsen tillsammans med NABO upprättat och korrigerat andelstal samt avslutat gamla felaktiga panter som var registrerade på ett antal lägenheter. Vi har också upprättat en ny hemsida via NABO.

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen i juni 2025 klargör att omsättning kan användas som fördelningsgrund för avdrag av ingående moms vilket kan gynna föreningar med momspliktig uthyrning av lokaler. Domen handlar om hur föreningar kan beräkna avdragsrätt för moms när verksamheten består av både momspliktiga och momsbefriade delar.

I praktiken har nästan samtliga bostadsrättsföreningar med delvis momspliktig verksamhet hittills använt yta som utgångspunkt för att fördela momsavdraget. Domen klargör nu att det även är tillåtet att använda omsättning som fördelningsgrund. För föreningar som hyr ut momspliktiga lokaler innebär detta att de kan få möjligheten till en mer fördelaktig beräkningsmodell och därmed ett högre momsavdrag för gemensamma kostnader.

Möjlighet finns att göra omprövning av tidigare redovisningsperioder 6 år bakåt i tiden, vilket kan påverka både gjorda avdrag och leda till eventuella återbetalningar av moms. I detta ärende har styrelsen givit uppdrag till Svalner Atlas|Advisors att bistå oss. Begäran om omprövning sändes in till Skatteverket 2025-12-30.

Bokföringsnämnden (BFN) har under våren 2025 beslutat att uppdatera regelverket för K2 för upprättande av årsredovisningen.

Uppdateringen innebär att det blir tvingande för en bostadsrättsförening att tillämpa K3 i sin årsredovisning för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2025. I dagsläget tillämpar merparten av Sveriges bostadsrättsföreningar förenklingsregelverket K2. Reglerna för redovisning av byggnad skiljer sig åt mellan K2 och K3. Vid övergång till K3 ska en bostadsrättsförening dela in sin byggnad i komponenter och skriva av komponenterna över dess respektive nyttjandeperiod.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har hyresavtal slutits med gymntreprenören STC rörande förhyrning av hela den yta som SEB tidigare hyrt. Hyresavtalet löper på 10 år och ger föreningen en, jämfört med tidigare hyresavtal väsentligt högre intäkt. Noggranna akustikmätningar är gjorda som dimensionering för ljuddämpande beläggningar i lokalerna för att säkerställa att inte störande ljud från verksamheten sprids ut i fastigheten.

Det är en ny ägare till Lidingö centrum, CA Fastigheter, som under årsstämman 2025 presenterade sin verksamhet och sina planer för Lidingö centrum.

Arbetet med de liggande stammarna som framför allt berör hyresgäster i butiksverksamhet i Lidingö centrum har fortsatt och kommer att slutföras under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 117 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 673 911	7 614 604	7 460 454
Resultat efter fin. poster	-1 917 311	-383 172	-912 065
Soliditet (%)	72	73	72
Yttre fond	376 716	94 222	549 002
Taxeringsvärde	226 166 000	222 600 000	222 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	624	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,5	50	50
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 198	12 198	12 444
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 918	9 952	10 153
Sparande / kvm totalyta, kr	90	245	273
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	136	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	36	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	205	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	2,29	2,0
Räntekänslighet (%)	17,80	20	20

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

Föreningens resultat för år 2025 är - 1 917 311 kronor. I det redovisade resultatet kostnadsförs avskrivningar med 1 992 739 kronor. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar som inte påverkar föreningens likviditet. Justerat för icke kassaflödespåverkande avskrivningar uppgår årets resultat till 74 528 kronor.

Under detta år har föreningen gjort en avgiftshöjning för att möta förändringar av räntor samt ökad allmän kostnadsutveckling. År 2025 har vi inga hyresintäkter för den tidigare SEB-lokalen vilket påverkade vårt resultat negativt. Med start 2026 ser vi en betydande positiv intäktsutveckling i samband med uthyrning till STC gymtreprenören.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2025 uppgick den till - 1 439 285 kronor. Samtliga av föreningens lån är bundna, se not 17 för mer information.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	196 768 942	-	-	196 768 942
Upplåtelseavgifter	10 511 478	-	-	10 511 478
Fond, yttre underhåll	94 222	-	282 494	376 716
Balanserat resultat	-2 787 201	-383 172	-282 494	-3 452 867
Årets resultat	-383 172	383 172	-1 917 311	-1 917 311
Eget kapital	204 204 269	0	-1 917 311	202 286 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 452 867
Årets resultat	-1 917 311
Totalt	-5 370 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	226 166
Att från yttre fond i anspråk ta	-162 952
Balanseras i ny räkning	-5 433 392
	-5 370 178

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	6 673 911	7 616 112
Övriga rörelseintäkter	3	1 011	-56 986
Summa rörelseintäkter		6 674 922	7 559 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 126 088	-3 662 943
Övriga externa kostnader	9	-868 465	-416 647
Personalkostnader	10	-169 511	-170 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 739	-1 992 729
Summa rörelsekostnader		-7 156 804	-6 243 165
RÖRELSERESULTAT		-481 882	1 315 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 856	39 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 439 285	-1 738 577
Summa finansiella poster		-1 435 429	-1 699 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 917 311	-383 172
ÅRETS RESULTAT		-1 917 311	-383 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	275 971 229	277 918 265
Maskiner och inventarier	13	0	45 703
Summa materiella anläggningstillgångar		275 971 229	277 963 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 971 229	277 963 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 443	0
Övriga fordringar	14	3 129 458	1 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 432	106 499
Summa kortfristiga fordringar		3 438 333	108 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	6 569	1 941 224
Summa kassa och bank		6 569	1 941 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 444 902	2 049 647
SUMMA TILLGÅNGAR		279 416 131	280 013 615

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 280 420	207 280 420
Fond för yttre underhåll		376 716	94 222
Summa bundet eget kapital		207 657 136	207 374 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 452 867	-2 787 201
Årets resultat		-1 917 311	-383 172
Summa fritt eget kapital		-5 370 178	-3 170 373
SUMMA EGET KAPITAL		202 286 958	204 204 269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 281 252	74 223 756
Summa långfristiga skulder		16 281 252	74 223 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	57 942 504	0
Leverantörsskulder		355 626	300 477
Skatteskulder		786 042	779 177
Övriga kortfristiga skulder		399 901	67 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 363 848	438 131
Summa kortfristiga skulder		60 847 921	1 585 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 416 131	280 013 615

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-481 882	1 315 961
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 992 739	1 992 729
	1 510 857	3 308 690
Erhållen ränta	3 856	39 444
Erlagd ränta	-1 481 146	-1 607 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 567	1 740 259
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-592 200	126 387
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 361 688	-2 004 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	803 055	-137 585
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	803 055	-1 337 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 941 224	3 278 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 744 279	1 941 224

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odengården-Lidingö 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 bredband, 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	1,00 %
---------	--------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 016 868	3 651 540
Hysesintäkter, bostäder	261 912	263 976
Hysesintäkter, lokaler	2 177 785	3 510 929
Intäktsreduktion	0	-30 240
Kabel-TV/Bredband	154 704	147 246
Vatten	0	24 264
Värme	28 720	12 584
Övriga intäkter	33 922	35 813
Summa	6 673 911	7 616 112

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	-4
Övriga intäkter	1 005	0
Försäkringsersättning	0	-56 982
Summa	1 011	-56 986

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	139 331	144 837
Besiktning och service	205 666	165 673
Städning	168 129	163 621
Trädgårdsarbete	204 570	105 836
Snöskottning	103 380	123 147
Övrigt	32 011	0
Summa	853 086	703 114

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 006	7 110
Bostäder	-10 628	35 121
Bostäder VVS	17 329	0
Lokaler	0	1 767
Tvättstuga	12 875	1 315
Trapphus/port/entr	-675	675
Soprum/miljöanläggning	699	0
Dörrar och lås/porttele	62 127	13 779
Övriga gemensamma utrymmen	0	40 480
VA	61 151	0
Ventilation	437 233	11 351
El	23 880	0
Hissar	56 312	209 830
Tak	0	31 015
Balkonger	27 915	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	7 500
Summa	719 223	359 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	162 952	217 506
Summa	162 952	217 506

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	271 166	236 517
Uppvärmning	1 069 747	1 018 028
Vatten	165 805	272 888
Sophämtning	200 876	175 552
Summa	1 707 594	1 702 986

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 372	131 519
Övrigt	3 198	0
Bredband/kabeltv	158 912	156 587
Fastighetsskatt	394 752	391 290
Summa	683 234	679 396

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	161 815	163 940
Förbrukningsmaterial	646	6 334
Juridiska kostnader	35 838	3 344
Revisionsarvoden	36 625	34 309
Ekonomisk förvaltning	106 261	146 219
Konsultkostnader	527 281	62 500
Summa	868 465	416 647

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	135 000	125 000
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	34 511	40 846
Summa	169 511	170 846

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 425 380	1 721 529
Övriga räntekostnader	13 905	17 048
Summa	1 439 285	1 738 577

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 916 510	296 916 510
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 916 510	296 916 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 998 245	-17 051 221
Årets avskrivning	-1 947 036	-1 947 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 945 281	-18 998 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 971 229	277 918 265
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>102 213 290</i>	<i>102 213 290</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 200 000	127 400 000
Taxeringsvärde mark	82 966 000	95 200 000
Summa	226 166 000	222 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	457 048	457 048
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 048	457 048
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-411 345	-365 640
Årets avskrivning	-45 703	-45 705
Utgående ackumulerad avskrivning	-457 048	-411 345
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	45 703

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	391 748	1 924
Nabo Klientmedelskonto	1 683 293	0
Borgo	1 054 417	0
Summa	3 129 458	1 924

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 759	106 499
Fastighetsskötsel	33 303	0
Försäkringspremier	23 054	0
Kabel-TV	13 654	0
Förvaltning	28 662	0
Summa	196 432	106 499

NOT 16, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	6 569	8 769
Avräkningskonto tidigare förvaltare	0	1 932 455
Summa	6 569	1 941 224

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	0,84 %	37 000 000	37 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,54 %	16 281 252	16 281 252
Stadshypotek	2026-09-30	2,57 %	20 942 504	20 942 504
Summa			74 223 756	74 223 756

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 223 756 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 407	36 586
El	24 883	11 399
Uppvärmning	136 706	133 557
Utgiftsräntor	115 604	157 465
Vatten	84 552	99 124
Förutbetalda avgifter/hyror	937 696	0
Summa	1 363 848	438 131

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	116 828 000	116 828 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

CA Fastigheter kommer under, preliminärt, april till oktober 2026 att frilägga ytorna på innergården mellan gula huset och intill fasadväggarna för att kunna tätta de läckage som förekommer ner till underliggande affärslokaler. Även parkeringsytan kommer att åtgärdas. Lån kommer att tecknas under året för det investeringsbidrag som Brf Odengården skall tillhandahålla STC för etableringen, vilket ingår i hyresavtalet och tjänas in på högre hyresnivå. Skatteverket har i januari 2026 godkänt de inkomna omprövningsbesluten avseende avdragsrätt ingående moms. Summa totalt som har återbetalats uppgår till 519 000SEK.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Birgitta Ramstedt Wass
Kassör

Henrik Andersen
Ordförande

Patrik Lundqvist
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 07:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:

rJxKJPc2bx

ENVELOPE ID:

HJgY1w92bl-rJxKJPc2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Odengården-Lidingö, 769627-4872 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

c400724542079b3b373247704d0a6c30773a61aaaf590
55927fe10683385ba086883b7a36f710527523c38cb0ec
4b1b8af65f585d5268f8edd486c1e9541927e

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. BIRGITTA RAMSTEDT WA SS birgittarw@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:46 13.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.77
2. Henrik Paul Fred Anderse n henrik.andersen@telia.co m	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:38 14.04.2026 01:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.51.105
3. Patrik Daniel Lundqvist patrik.lundquist@gmail.co m	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:42 14.04.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.68.8
4. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbo nrevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 07:18 15.04.2026 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsförening Odengården-Lidingö
Org.nr 769627-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Odengården-Lidingö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Odengården-Lidingös finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 ISA för LCE 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Odengården-Lidingö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 07:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:

H1lgF1Pq2Wg

ENVELOPE ID:

S1eF1wc2Ze-H1lgF1Pq2Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Odengården-Lidingö 2025-12-3

1.pdf

2 pages

SHA-512:

fb99e51daaa7819724fea2e23aaa7a2f3e2294690ae992

b036151876f41573904b2f1a865a27ee1688c696be6117

aee0509df9b001429afbed6e565996fe4b30

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	15.04.2026 07:17	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	15.04.2026 07:13	Low	IP: 213.88.193.73

* 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