



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01. Stadgarna registrerades 2017-06-09.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 23	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande avtal gäller till och med 2026-01-31.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1980.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 233 kvm och 1 lokal om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 2329 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicke Rydgren	Ordförande
Olle Christenson	Styrelseledamot
Henrik Almskoug	Styrelseledamot
Erik Scherlund	Styrelseledamot
Klara Jernelo	Styrelseledamot
Anna Hahne	Suppleant
Thomas Alm	Suppleant

Valberedning

Cecilia Ekerot
Nils Rådström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening

Revisorer

Claes-Göran Rapp	Revisor	CGN Revison AB
Niclas Sandvall	Revisorssuppleant	CGN Revison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byggt om soprum från säcksnurra till kärl för restavfall och matavfall
- 2022** ● Byte av expansionskärl och pump
- 2021-2022** ● Relining av avloppsrör
- 2021** ● Översyn av taksäkerhet - Uppsättning av skorstensplattformar, komplettering av takbryggor vid fläktar och montering av vadersystem
- 2017** ● Installation av fiberfastighetsnät
- 2015** ● Byte av torktumlare
- 2014** ● Byte av Mangel
- 2013** ● Byte av fönster - i gat- och gårdshus utom vindar (de senare är från ombyggnaden 2010)
- 2012** ● Takvärmeanläggning - Nya värmekablar och moderniserad styrning.
- 2011** ● Ny cykelparkering i källarutrymme
Byte av styrsystem i undercentral
- 2010** ● Renovering av hiss i gårdshus
Ommålning av allmänna utrymmen i källare
Nytt låssystem
Nyinstallation av hiss i gathuset
Renovering av trapphusen
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
Byte av frånluftsfläktar
- 2009-2010** ● Bygga vindslägenheter

- 2009** ● Omputsning bakre gårdsmur
- 2007** ● Nytt tätskikt över källaren under gården - Ny fuktisolering ovan gårdsbjälklag.
- 2005** ● Nya balkonger
Ny tvättstuga byggd i källaren.
Renovering av port
Ommålning av tak
- 2004** ● Omputsning av fasad - Fasadrenovering på gatsidan av gathuset.
- 1983** ● Elstambyte
Nyinstallation av hiss i gårdshuset
Omläggning av tak
Rörstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård
Städning i allmänna utrymmen	Maries Puts och städ
Hissunderhåll	Hissen AB
Hissbesiktningar	HSAB
Underhåll av värmekablar tak och stuprör	Dimson
Kommunikationsoperatör fibernätverk	Global Connect
TV och internet via kabel	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 12% och 2023-09-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 535 810	1 365 954	1 302 060	1 262 619
Resultat efter fin. poster	-560 132	-1 799 355	-2 311 916	-575 375
Soliditet (%)	83	84	82	92
Yttre fond	297 522	297 522	1 781 536	1 582 486
Taxeringsvärde	99 174 000	99 174 000	84 250 000	84 250 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	542	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 463	2 463	2 463	1 120
Skuldsättning per kvm totalyta	2 362	2 362	2 362	1 073
Sparande per kvm totalyta	14	-32	53	-2
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	62	36	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	118	134	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	27	25	24
Energikostnad per kvm totalyta	232	207	196	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,97	-	-	-

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar vilket kan påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	38 843 675	-	-	38 843 675
Upplåtelseavgifter	2 187 050	-	-	2 187 050
Fond, yttre underhåll	297 522	-297 522	297 522	297 522
Balanserat resultat	-9 270 660	-1 501 833	-297 522	-11 070 015
Årets resultat	-1 799 355	1 799 355	-560 132	-560 132
Eget kapital	30 258 232	0	-560 132	29 698 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 772 493
Årets resultat	-560 132
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 522
Totalt	-11 630 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	108 419
Balanseras i ny räkning	-11 521 728

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 535 810	1 365 954
Övriga rörelseintäkter	3	23 704	0
Summa rörelseintäkter		1 559 514	1 365 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 284 737	-2 399 138
Övriga externa kostnader	9	-133 831	-187 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 264	-517 389
Summa rörelsekostnader		-1 901 832	-3 103 540
RÖRELSERESULTAT		-342 318	-1 737 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 259	1 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-222 072	-63 520
Summa finansiella poster		-217 813	-61 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-560 132	-1 799 355
ÅRETS RESULTAT		-560 132	-1 799 355

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	35 037 698	35 504 690
Markanläggningar	12	130 125	146 397
Summa materiella anläggningstillgångar		35 167 824	35 651 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 170 624	35 653 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 332	8 780
Övriga fordringar	14	559 220	552 332
Summa kortfristiga fordringar		566 552	561 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		566 552	561 112
SUMMA TILLGÅNGAR		35 737 175	36 214 999

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 030 725	41 030 725
Fond för yttre underhåll		297 522	297 522
Summa bundet eget kapital		41 328 247	41 328 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 070 015	-9 270 660
Årets resultat		-560 132	-1 799 355
Summa fritt eget kapital		-11 630 147	-11 070 015
SUMMA EGET KAPITAL		29 698 100	30 258 232
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		76 379	38 813
Skatteskulder		130 504	117 624
Övriga kortfristiga skulder		108 904	124 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 288	175 364
Summa kortfristiga skulder		6 039 075	5 956 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 737 175	36 214 999

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-342 318	-1 737 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	483 264	517 389
	140 946	-1 220 197
Erhållen ränta	4 259	1 751
Erlagd ränta	-211 882	-50 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-66 678	-1 269 233
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 482	6 003
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 118	-972 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 042	-2 235 715
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 042	-2 235 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	498 773	2 734 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	478 731	498 773

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Markanläggningar	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 209 576	1 074 203
Hysesintäkter lokaler, moms	291 104	283 994
Deb. fastighetsskatt, moms	21 740	0
Pantsättningsavgift	6 825	7 728
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	-0	29
Summa	1 535 810	1 365 954

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	23 704	0
Summa	23 704	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	44 024	37 467
Städning enligt avtal	47 969	38 440
Städning utöver avtal	0	2 033
Hissbesiktning	3 099	2 964
Gårdkostnader	955	1 439
Gemensamma utrymmen	127	5 072
Serviceavtal	12 983	10 729
Förbrukningsmaterial	894	2 168
Summa	110 051	100 312

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 674	2 361
Dörrar och lås/porttele	1 612	0
VVS	0	7 040
Värmeanläggning/undercentral	2 870	77 484
Elinstallationer	0	19 304
Hissar	59 650	51 836
Summa	75 805	158 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	22 002	0
VVS	0	1 206 849
Hiss	86 417	0
Summa	108 419	1 206 849

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	97 711	145 039
Uppvärmning	389 201	275 158
Vatten	53 076	62 539
Sophämtning/renhållning	32 982	26 952
Summa	572 970	509 688

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 424	39 684
Tomträttsavgäld	312 500	312 500
Kabel-TV	8 336	7 807
Fastighetsskatt	66 232	64 272
Summa	417 492	424 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 677
Förvaltningskostnader	45	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 456	18 596
Fritids och trivselkostnader	442	922
Föreningskostnader	469	4 509
Förvaltningsarvode enl avtal	86 816	84 392
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	10 186	0
Administration	1 207	11 544
Konsultkostnader	0	60 353
Bostadsrätterna Sverige	5 020	5 020
Summa	133 831	187 013

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	222 057	63 575
Dröjsmålsränta	15	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-55
Summa	222 072	63 520

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 928 635	43 928 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 928 635	43 928 635
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 423 944	-7 922 822
Årets avskrivning	-466 992	-501 123
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 890 936	-8 423 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 037 698	35 504 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 502 000	34 502 000
Taxeringsvärde mark	64 672 000	64 672 000
Summa	99 174 000	99 174 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 657	406 657
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 657	406 657
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-260 260	-243 993
Årets avskrivning	-16 272	-16 266
Utgående ackumulerad avskrivning	-276 532	-260 260
Utgående restvärde enligt plan	130 125	146 397

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 276	53 559
Klientmedel	0	377 021
Förutbet försäkr premier	15 213	0
Transaktionskonto	267 269	0
Borgo räntekonto	211 462	121 751
Summa	559 220	552 332

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	4,61 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	Rörligt	4,54 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörligt	4,55 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	Rörligt	4,53 %	500 000	500 000
Summa			5 500 000	5 500 000
Varav kortfristig del			5 500 000	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	25 036	14 846
Förutbet hyror/avgifter	198 252	160 518
Summa	223 288	175 364

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 289 000	7 289 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Scherlund
Styrelseledamot

Henrik Almskoug
Styrelseledamot

Klara Jernelo
Styrelseledamot

Nicke Rydgren
Ordförande

Olle Christenson
Styrelseledamot

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

CGN Revison AB
Claes-Göran Rapp
Revisor

Verification

Transaction ID	HyxaMAeWfC-SybAMCxWGA
Document	Brf Odin 23, 769604-2022 - Årsredovisning 2023.pdf
Pages	19
Sent by	Anna Edholm

Signing parties

Claes-Göran Rapp	claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erik Scherlund	erik.scherlund@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Henrik Almskoug	henrik.almskoug@ingager.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Klara Jernelo	klara.jernelo@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Nicke Rydgren	nicke.rydgren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Olle Christenson	olle.christenson@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to henrik.almskoug@ingager.com
2024-05-02 13:50:48 CEST,

E-mail invitation sent to klara.jernelo@gmail.com
2024-05-02 13:50:48 CEST,

E-mail invitation sent to olle.christenson@outlook.com
2024-05-02 13:50:48 CEST,

E-mail invitation sent to nicke.rydgren@gmail.com
2024-05-02 13:50:48 CEST,

E-mail invitation sent to erik.scherlund@gmail.com
2024-05-02 13:50:48 CEST,

Clicked invitation link Olle Christenson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/124.0.0.0 Safari/537.36
Edg/124.0.0.0,2024-05-02 13:51:26 CEST,IP address: 94.255.241.226

Document signed by OLLE CHRISTENSON
SSN 195601010035
Birth date: 1956/01/01,2024-05-02 13:52:57 CEST,

Clicked invitation link Nicke Rydgren
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.4.1 Mobile/15E148
Safari/604.1,2024-05-02 13:57:37 CEST,IP address: 62.20.17.220

Clicked invitation link Erik Scherlund
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2024-05-02 14:05:46 CEST,IP address: 83.255.126.235

Document signed by ERIK SCHERLUND

SSN 197310136630

Birth date: 1973/10/13,2024-05-02 14:06:37 CEST,

Document signed by BJÖRN NICKE RYDGREN

SSN 197604066634

Birth date: 1976/04/06,2024-05-02 14:08:03 CEST,

Clicked invitation link Klara Jernelo

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.2 Mobile/15E148

Safari/604.1,2024-05-02 14:20:28 CEST,IP address: 83.255.120.34

Document signed by Klara Jernelo

SSN 199912093342

Birth date: 1999/12/09,2024-05-02 14:21:00 CEST,

Clicked invitation link Henrik Almskoug

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.4.1 Mobile/15E148

Safari/604.1,2024-05-02 15:28:18 CEST,IP address: 2a02:26f7:f8c4:4c00:0:9b24:50ed:b0ed

E-mail invitation sent to claes-goran.rapp@cgnrevision.se

2024-05-02 15:28:42 CEST,

Document signed by Carl Henrik Almskoug

SSN 198503184635

Birth date: 1985/03/18,2024-05-02 15:28:42 CEST,

Clicked invitation link Claes-Göran Rapp

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/124.0.0.0 Safari/537.36

Edg/124.0.0.0,2024-05-02 15:30:14 CEST,IP address: 78.77.142.93

Document signed by Claes-Göran Rapp

SSN 197211036632

Birth date: 1972/11/03,2024-05-02 15:30:55 CEST,

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Odin 23

Org.nr 769604-2022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 23 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Odin 23 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	r1bTGRI-fR-BJCfCxZzA
Document	Revisionsbera?ttelse Brf Odin 23 2023-12-31.pdf
Pages	3
Sent by	Anna Edholm

Signing parties

Claes-Göran Rapp	claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
------------------	---------------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to claes-goran.rapp@cgnrevision.se 2024-05-02 15:30:53 CEST,
Clicked invitation link Claes-Göran Rapp Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/124.0.0.0 Safari/537.36 Edg/124.0.0.0,2024-05-02 15:31:28 CEST,IP address: 78.77.142.93
Document signed by Claes-Göran Rapp SSN 197211036632 Birth date: 1972/11/03,2024-05-02 15:31:46 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

