

Årsredovisning 2024

Brf Odin 14

716421-4467



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 14	1990	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 563 kvm och 2 lokaler om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 1943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Ransgart	Ordförande
Anna Grönlund	Styrelseledamot
Filip Andersson	Styrelseledamot
Andreas Kårell	Suppleant
Anna Johansson	Suppleant
Stina Astvald	Suppleant

Valberedning

Filip Andersson
Stina Astvald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kristian Sergerstedt Revisor, BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2024 | ● | Trapphus och port |
| 2023 | ● | Radonmätning godkänd
Utbyte av värmecentral
Vägghängda cykelställ i källaren
Stamspolning |
| 2022 | ● | Indragning av trefas till fastighet och lägenheter |
| 2021 | ● | Fasadrenovering, fönster mot gatan, tak och balkonger. OVK godkänd |
| 2018 | ● | Renovering av fönster mot gård
Ny ljusarmatur i källare |
| 2017 | ● | Ny torktumlare |
| 2016 | ● | Ny torktumlare |
| 2015 | ● | Ny hissmotor, renoverad hisskorg
Målning hela yttertaket
Fiberkabel, installation |
| 2014 | ● | Sotning rökgaskanaler
Stamspolning
OVK, godkänd |
| 2013 | ● | Snörasskydd mot gata
Puts mot grannhus reparerad
Renovering del av tak
Installation värmekabel tak mot gården |
| 2012 | ● | 2st nya rökgasskorstenar
Totalrenovering innergård |
| 2011 | ● | Golvisolering piskbalkong
Nytt tak, 3 kupor mot gatan |

- 2010** ● Frånluftsventiler, byte i imkanaler
- 2009** ● Frånluftfläkt, ny
- 2008** ● Reparation och målning yttertak
Trapphus, ommålning tak väggar
- 2007** ● Fönster, ommålning utsida mot gård och gata
- 2005** ● Bullerisolering, glas mot gata
- 1998** ● Rörstambyte
- 1997** ● Elstambyte, alla ledningar bytta, jordfelsbrytare i samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum/Ellevio
Fastighetsskötsel	Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning
Hisservice	Hissen AB
Internet/kabel-TV	Ownit
Vatten/avfall	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
Värmeanläggning	Stockholm Exergi
Värmekabel tak	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 651	1 609	1 547	1 526
Resultat efter fin. poster	-182	-242	-226	-6 861
Soliditet (%)	29	30	29	26
Yttre fond	226	58	184	352
Taxeringsvärde	75 438	75 438	75 438	61 378
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	590	590	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,8	56,2	59,6	59,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 352	6 485	7 103	8 773
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 110	5 216	5 773	7 131
Sparande per kvm totalyta, kr	353	205	242	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	29	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	173	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	213	202	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	1,38	1,29	1,60
Räntekänslighet (%)	10,77	10,99	12,04	15,05

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

Om man bortser från avskrivningar (ca 250') samt kostnader för renovering av trapphus och port (ca 600') visar föreningen på ett positivt resultat. Styrelsen anser således att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	10 377	-	-	10 377
Upplåtelseavgifter	6 020	-	-	6 020
Fond, yttre underhåll	58	-	168	226
Balanserat resultat	-11 538	-242	-168	-11 948
Årets resultat	-242	242	-182	-182
Eget kapital	4 676	0	-182	4 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 948
Årets resultat	-182
Totalt	-12 130

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	226
Att från yttre fond i anspråk ta	-226
Balanseras i ny räkning	-12 130
	-12 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651	1 609
Övriga rörelseintäkter	3	0	31
Summa rörelseintäkter		1 651	1 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 364	-1 375
Övriga externa kostnader	9	-118	-137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245	-252
Summa rörelsekostnader		-1 728	-1 765
RÖRELSERESULTAT		-76	-125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138	-148
Summa finansiella poster		-106	-117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182	-242
ÅRETS RESULTAT		-182	-242

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 729	12 831
Markanläggningar	12	966	1 099
Maskiner och inventarier	13	31	41
Summa materiella anläggningstillgångar		13 726	13 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 727	13 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	164
Övriga fordringar	15	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81	72
Summa kortfristiga fordringar		85	237
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 938	1 371
Summa kassa och bank		1 938	1 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 023	1 608
SUMMA TILLGÅNGAR		15 750	15 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 397	16 397
Fond för yttre underhåll		226	58
Summa bundet eget kapital		16 623	16 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 948	-11 538
Årets resultat		-182	-242
Summa fritt eget kapital		-12 130	-11 780
SUMMA EGET KAPITAL		4 494	4 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 763	9 928
Övriga långfristiga skulder		119	119
Summa långfristiga skulder		7 882	10 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 165	207
Leverantörsskulder		414	132
Skatteskulder		159	156
Övriga kortfristiga skulder		80	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	556	285
Summa kortfristiga skulder		3 375	858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 750	15 581

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-76	-125
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	245	252
	169	127
Erhållen ränta	33	21
Erlagd ränta	-138	-150
Erhållen utdelning	0	10
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63	8
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	152	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	559	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774	57
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-51
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6
Amortering av lån	-207	-972
Depositioner	0	22
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207	-945
ÅRETS KASSAFLÖDE	567	-939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 371	2 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 938	1 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 14 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4,75 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	922	922
Hysesintäkter, lokaler	729	687
Övriga intäkter	0	0
Summa	1 651	1 609

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	9
Övriga intäkter	0	22
Summa	0	31

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73	98
Besiktning och service	9	34
Städning	47	45
Trädgårdsarbete	9	11
Snöskottning	2	0
Övrigt	0	18
Summa	141	206

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10	4
Bostäder VVS	7	0
Lokaler	0	3
Tvättstuga	0	2
Dörrar och lås/porttele	0	23
VA	10	52
Värme	0	1
Ventilation	-1	9
El	3	2
Hissar	9	82
Försäkringsärende/vattenskada	0	38
Summa	39	216

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	623	0
Värme	0	325
Balkonger	0	62
Summa	623	387

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	38	38
Uppvärmning	314	337
Vatten	49	40
Sophämtning	36	30
Summa	437	444

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45	42
Bredband	0	0
Fastighetsskatt	80	79
Summa	125	121

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	23	6
Övriga förvaltningskostnader	41	49
Juridiska kostnader	4	35
Revisionsarvoden	20	17
Ekonomisk förvaltning	30	29
Summa	118	137

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	136	146
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	138	148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 727	18 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 727	18 727
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 896	-5 793
Årets avskrivning	-102	-103
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 998	-5 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 729	12 831
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 125</i>	<i>5 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 046	23 046
Taxeringsvärde mark	52 392	52 392
Summa	75 438	75 438

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 664	2 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 664	2 664
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 565	-1 432
Årets avskrivning	-133	-133
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 698	-1 565
Utgående restvärde enligt plan	966	1 099

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309	258
Inköp	0	51
Utgående anskaffningsvärde	309	309
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-268	-252
Avskrivningar	-10	-16
Utgående avskrivning	-278	-268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31	41

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	1
Summa	2	1

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7
Försäkringspremier	52	49
Bredband	0	0
Förvaltning	17	16
Summa	81	72

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	1,00 %	542	557
SEB	2025-07-28	0,90 %	279	297
SEB	2025-07-28	0,90 %	1 204	1 238
SEB	2031-02-28	1,58 %	6 440	6 580
SEB	2026-02-28	0,95 %	1 180	1 180
SEB	2026-06-28	0,98 %	283	283
Summa			9 928	10 135
Varav kortfristig del			2 165	207

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 892 tkr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278	4
El	2	2
Uppvärmning	42	49
Vatten	9	7
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	224	222
Summa	556	285

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Grönlund
Styrelseledamot

Filip Andersson
Styrelseledamot

Jacob Ransgart
Ordförande

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

Borev Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2025 14:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

ryQPmoS001I

ENVELOPE ID:

H1gvQir0Akg-ryQPmoS001I

DOCUMENT NAME:

Brf Odin 14, 716421-4467 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MARIA GRÖNLUND anna.gronlund.krantz@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:31 17.04.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
2. JACOB RANSGART jacob.ransgart@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:53 17.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.181.84
3. FILIP ALEXANDER ANDERSSON fill.andersson44@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 12:19 19.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.53.226
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	20.04.2025 14:38 20.04.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Odin 14, org.nr 716421-4467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 14 för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 Bostadsrättsföreningen Odin 14 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2025 14:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

B1bvXjSARJg

ENVELOPE ID:

SJvmorARkx-B1bvXjSARJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Odin 14.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	20.04.2025 14:40	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	20.04.2025 14:39	Low	IP: 94.234.82.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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