



# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oden 2, med säte i Märsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Sätuna 3:3136 består av dels flerfamiljshus och dels av parhus/radhus med totalt 141 lägenheter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kokvrå  
1 st 1 ½ rum och kök  
20 st 1 ½ rum och kokvrå  
20 st 2 rum och kök  
24 st 3 rum och kök  
47 st 4 rum och kök  
27 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 12 291 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Sätuna 3:123, 3:136 och 3:254. Dessa omfattar samfälliga VA-ledningar, garage, soprum, tvättstugor samt centralantennanläggningar för kabel-TV. För anläggningarna upplåts utrymme inom Sätuna 3:136. Föreningen är förvaltare för dessa samfälligheter och debiterar verkliga kostnaderna, årligen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick året till 1 630 kr per lägenhet i hyreshus och 9 525 kr per småhus.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 196 406 000 kr, varav byggnadsvärdet är 117 081 000 kr och markvärdet är 79 325 000 kr. Värdeår är 1989.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidare avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med M29 Fastighetsservice, trappstädning med Moo's Städ.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 januari 1989.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften var under räkenskapsåret 841 kr/kvm boyta.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut. Rekommenderad avsättning enligt uppdaterad underhållsplan är 3 576 tkr.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Björn Svensson         | Ordförande |
| Frida Persson Örkegård | Ledamot    |
| Mikael Johansson       | Ledamot    |
| Hans Sommar            | Ledamot    |
| Karolina Herrera       | Ledamot    |
| Madelaine Jörgensson   | Suppleant  |
| Veronica Ytterberg     | Suppleant  |
| Ramiz Abdullayev       | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten inklusive det konstituerande styrelsemötet. Arvode som har utbetalats till styrelsen uppgår till 83 825 kr. Arbete som styrelsen har utfört uppgår till 288 771 kr.

#### Föreningsvalda revisorer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ariel Vargas | revisor           |
| Vakant       | revisorssuppleant |

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Under året har samtliga fönster i radhusen renoverats utvändigt och alla utvändiga ytterdörrar målades även golven i garagen har renoverats.
- Kamerabevakning har satts upp i garagen då det har förekommit skadegörelse och stölder.
- Föreningen har anlagt tio laddplatser för elbilar i samarbete med ett företag som heter Elaway.
- Äldre belysning har successivt börjat bytas ut mot modern LED-belysning.
- Årsavgiften höjdes med 7,5 % från 1 januari 2024.
- Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % från från 1 januari 2025.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (205) medlemmar. Under året har 10 (15) lägenheter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 10 787      | 10 020      | 10 028      | 10 029      |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 983      | 26          | 362         | 1 617       |
| Soliditet (%)                                           | 24          | 25          | 25          | 25          |
| Årets resultat exkl. avskr.                             | -1 093      | 911         | 1 247       | 2 502       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 841         | 782         | 782         | 782         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 754       | 7 835       | 7 835       | 7 835       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 754       | 7 835       | 7 835       | 7 835       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 135         | 88          | 222         | 245         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9           | 10          | 10          | 10          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 180         | 177         | 173         | 164         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 93          | 92          | 93          | 93          |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är då även tidigare år omräknade.

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Årets resultat exkl avskrivningar**

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror huvudsakligen på underhållskostnader för fönster på 1 929 801 kr under året, som kostnadsförts i föreningens bokslut. Även föreningens övriga underhåll på 821 914 kr är kostnadsfört i bokslutet och bidrar till årets resultat.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % från 1 januari 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 16 004 000           | 485 362               | 8 604 324                   | 7 383 953              | 25 601            | 32 503 240        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 3 336 795                   | -3 311 194             | -25 601           | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -1 982 552        | -1 982 552        |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>16 004 000</b>    | <b>485 362</b>        | <b>11 941 119</b>           | <b>4 072 759</b>       | <b>-1 982 552</b> | <b>30 520 688</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 072 759        |
| årets förlust    | -1 982 552       |
|                  | <b>2 090 207</b> |

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                                 |                  |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsätts | 3 576 000        |
| ianspråktas ur fond för yttre underhåll           | -2 751 715       |
| i ny räkning överföres                            | 1 265 922        |
|                                                   | <b>2 090 207</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 10 787 426                | 10 020 024                |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 352 769                   | 475 484                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>11 140 195</b>         | <b>10 495 508</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -7 789 164                | -5 266 017                |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -1 089 685                | -1 240 973                |
| Personalkostnader                                | 5   | -483 394                  | -405 643                  |
| Avskrivningar                                    |     | -889 713                  | -885 053                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-10 251 956</b>        | <b>-7 797 686</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>888 239</b>            | <b>2 697 822</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 222 715                   | 92 133                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -3 093 506                | -2 764 354                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-2 870 791</b>         | <b>-2 672 221</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-1 982 552</b>         | <b>25 601</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-1 982 552</b>         | <b>25 601</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 6, 7       | 116 767 832        | 117 502 336        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 8          | 0                  | 39                 |
| Pågående nyanläggningar                         |            | 0                  | 22 740             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>116 767 832</b> | <b>117 525 115</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 9          | 255 353            | 255 353            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>255 353</b>     | <b>255 353</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>117 023 185</b> | <b>117 780 468</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar, Sigtunahem                      |            | 0                  | 118                |
| Övriga fordringar                               | 10         | 3 774 574          | 6 635 130          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 11         | 682 918            | 448 730            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>4 457 492</b>   | <b>7 083 978</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                  |            | 6 615 032          | 6 536 217          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>6 615 032</b>   | <b>6 536 217</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>11 072 524</b>  | <b>13 620 195</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>128 095 709</b> | <b>131 400 663</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 16 489 362         | 16 489 362         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 11 941 119         | 8 604 324          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>28 430 481</b>  | <b>25 093 686</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 4 072 759          | 7 383 953          |
| Årets resultat                               |            | -1 982 552         | 25 601             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 090 207</b>   | <b>7 409 554</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>30 520 688</b>  | <b>32 503 240</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 30 000 000         | 60 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>30 000 000</b>  | <b>60 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 65 300 000         | 36 300 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 845 339            | 827 651            |
| Skatteskulder                                |            | 93 493             | 74 755             |
| Övriga skulder                               |            | 155 885            | 150 239            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 180 304          | 1 544 778          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>67 575 021</b>  | <b>38 897 423</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>128 095 709</b> | <b>131 400 663</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 982 552

25 601

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

889 713

885 053

Förändring skatteskuld/fordran

18 738

35 525

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-1 074 101**

**946 179**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-274 859

253 190

Förändring av kortfristiga skulder

-341 139

291 957

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-1 690 099**

**1 491 326**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-132 430

-22 740

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-132 430**

**-22 740**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 000 000

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 000 000**

**0**

**Årets kassaflöde**

**-2 822 529**

**1 468 586**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

13 071 564

11 602 979

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**10 249 035**

**13 071 565**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Byggnader                               | 50 år   |
| Markanläggningar                        | 30 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-20 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2024              | 2023              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter           | 10 332 843        | 9 611 947         |
| P-plats och garage    | 363 764           | 360 945           |
| Kabel-TV och bredband | 85 204            | 47 132            |
| Elavgifter            | 5 615             | 0                 |
|                       | <b>10 787 426</b> | <b>10 020 024</b> |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                    | 177 021          | 180 215          |
| Kostnader i samband med städdagar    | 12 837           | 0                |
| Städkostnader                        | 126 202          | 104 789          |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 11 987           | 18 626           |
| Snöröjning/sandning                  | 231 093          | 191 278          |
| Serviceavtal                         | 51 094           | 82 935           |
| Hisskostnader                        | 143 225          | 138 194          |
| Besiktningsskostnader                | 32 225           | 10 611           |
| Bevakningskostnader uttryckning/jour | 0                | 18 484           |
| Reparationer                         | 376 060          | 499 360          |
| Reparation vattenskada               | 187 025          | 175 908          |
| Trädgård och utemiljö                | 108 425          | 47 963           |
| Planerat underhåll                   | 2 751 715        | 239 205          |
| Fastighetsel                         | 260 092          | 332 983          |
| Uppvärmning                          | 1 591 100        | 1 497 313        |
| Vatten och avlopp                    | 534 311          | 511 357          |
| Avfallshantering                     | 373 754          | 364 913          |
| Försäkringskostnader                 | 285 894          | 271 006          |
| Kabel-TV                             | 453 040          | 448 742          |
| Hyra för garage/parkering            | 41 395           | 39 030           |
| Förbrukningsinventarier              | 10 893           | 30 887           |
| Förbrukningsmaterial                 | 29 776           | 62 219           |
|                                      | <b>7 789 164</b> | <b>5 266 018</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt               | 1 000            | 1 000            |
| Fastighetsavgift              | 820 325          | 799 810          |
| Telefoni                      | 4 784            | 5 171            |
| Hemsida                       | 1 459            | 321              |
| Porto                         | 13 440           | 13 464           |
| Föreningsgemensamma kostnader | 7 574            | 20 619           |
| Revisionsarvode               | 7 350            | 8 400            |
| Ekonomisk förvaltning         | 192 675          | 183 124          |
| Bankkostnader                 | 6 050            | 3 817            |
| Övriga externa tjänster       | 3 810            | 0                |
| Konsultarvoden                | 0                | 108 544          |
| Juridisk konsultation         | 0                | 77 325           |
| Underhållsplan                | 16 535           | 15 410           |
| Teknisk förvaltning           | 9 344            | 0                |
| Övriga poster                 | 5 339            | 3 968            |
|                               | <b>1 089 685</b> | <b>1 240 973</b> |

## Not 5 Personalkostnader

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 83 825         | 38 900         |
| Övriga arvoden   | 288 771        | 271 806        |
| Sociala avgifter | 110 798        | 94 937         |
|                  | <b>483 394</b> | <b>405 643</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 105 707 339        | 105 707 339        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 707 339</b> | <b>105 707 339</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 579 045        | -16 859 045        |
| Årets avskrivningar                             | -720 000           | -720 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 299 045</b> | <b>-17 579 045</b> |
| Redovisat värde mark                            | 26 172 291         | 26 172 291         |
| <b>Utgående redovisat värde mark</b>            | <b>26 172 291</b>  | <b>26 172 291</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>113 580 585</b> | <b>114 300 585</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 117 081 000        | 113 585 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 79 325 000         | 79 325 000         |
|                                                 | <b>196 406 000</b> | <b>192 910 000</b> |

## Not 7 Fastighetsförbättringar

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 602 597         | 5 602 597         |
| Inköp                                           | 155 170           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 757 767</b>  | <b>5 602 597</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 400 846        | -2 238 920        |
| Årets avskrivningar                             | -169 674          | -161 926          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 570 520</b> | <b>-2 400 846</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 187 247</b>  | <b>3 201 751</b>  |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 558 331         | 558 331         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>558 331</b>  | <b>558 331</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -558 292        | -555 165        |
| Årets avskrivningar                             | -39             | -3 127          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-558 331</b> | <b>-558 292</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>39</b>       |

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883*           | 172 900        | 172 900        |
| Swedbank Robur Fonder AB, Företagsobl. FRN | 82 453         | 82 453         |
|                                            | <b>255 353</b> | <b>255 353</b> |

\*91 st aktier à 1 900 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

|                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 101 974          | 94 098           |
| Momsfordran                | 38 491           | 5 685            |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 634 003        | 6 535 347        |
| Övrig kortfristig fordran  | 106              | 0                |
|                            | <b>3 774 574</b> | <b>6 635 130</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna intäkter Sigtunahem | 339 508        | 0              |
| Tele2                        | 114 755        | 113 260        |
| Fastum AB                    | 49 477         | 47 406         |
| Otis AB                      | 2 169          | 2 170          |
| Trygg-Hansa Försäkring       | 176 510        | 285 894        |
| If Skadeförsäkring           | 499            | 0              |
|                              | <b>682 918</b> | <b>448 730</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Villkors-<br>ändringsdag | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                     | 3,052          | 2025-03-28               | 20 300 000               | 20 300 000               |
| Swedbank Hypotek AB                     | 3,920          | 2027-10-25               | 30 000 000               | 30 000 000               |
| Swedbank Hypotek AB                     | 2,390          | 2025-09-25               | 30 000 000               | 30 000 000               |
| Swedbank Hypotek AB                     | 3,559          | 2025-01-28               | 15 000 000               | 16 000 000               |
|                                         |                |                          | <b>95 300 000</b>        | <b>96 300 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                          | 65 300 000               | 36 300 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 65 300 000 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                  | 340 045          | 376 767          |
| Revision                        | 11 800           | 11 800           |
| Fastighetsskötsel               | 14 365           | 0                |
| Städ                            | 9 715            | 0                |
| Fastighetsel                    | 25 358           | 32 477           |
| Fjärrvärme                      | 203 504          | 218 422          |
| Snöröjning/sandning             | 19 426           | 32 188           |
| Telefon                         | 0                | 236              |
| Reparationer                    | 42 205           | 35 567           |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 513 886          | 837 321          |
|                                 | <b>1 180 304</b> | <b>1 544 778</b> |

### Not 14 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 116 638 000        | 116 638 000        |
|                        | <b>116 638 000</b> | <b>116 638 000</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har höjt årsavgiften med 5 % från 1 januari 2025.

Märsta den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Svensson  
ordförande

Frida Persson Örkegård  
ledamot

Mikael Johansson  
ledamot

Hans Sommar  
ledamot

Karolina Herrera  
ledamot

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

Ariel Vargas  
Förtroendevald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Oden\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 21:27:30

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Ariel Humberto Vargas Meneses (19790208XXXX) Revisor | 2025-05-08 21:27:30 |
|  | BJÖRN SVENSSON (19610422XXXX) Ordförande             | 2025-05-03 16:35:02 |
|  | HANS SOMMAR (19530829XXXX) Ledamot                   | 2025-05-04 11:15:47 |
|  | MIKAEL JOHANSSON (19660407XXXX) Ledamot              | 2025-05-05 14:05:01 |
|  | FRIDA HELENA PERSSON ÖRKEGÅRD (19810624XXXX) Ledamot | 2025-05-08 16:26:41 |
|  | KAROLINA TUHKANEN HERRERA (19810928XXXX) Ledamot     | 2025-05-06 18:52:32 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Oden\_2.pdf (840999 byte)

F522DCB5D2456CAE8EF5410B8EEF917ACD4DF1A2F6749092769D266ED9343AE7DDAE74491ABA66DD6F80  
4783EE9019BF0700A70E8ECD180695EB26B5D090131A

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse 2024

för

Bostadsrättsföreningen Oden 2  
Organisationsnummer 716420-2124

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Detta innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid granskning av årsredovisning har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker

att resultat och balansräkningen fastställs

att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

2025-05-08

Ariel Vargas  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2025-05-08 21:43:48

Dokumentet är undertecknat av:



Ariel Humberto Vargas Meneses (19790208XXXX) Revisor

2025-05-08 21:43:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (103765 byte)

8F70094278BB0F3E823D14173DC640E1E7923D4A6B69B7CD80452C96BED227B9FFC4CE1562055D7675FF  
2CD755AB7297A864ACEADD364B105DAA2044E5F9B200

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support