

Årsredovisning

BRF Odin 19

769635-5762

Styrelsen för BRF Odin 19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5 |
| - Resultaträkning | 6 |
| - Balansräkning | 7 - 8 |
| - Kassaflödesanalys | 9 |
| - Noter | 10 - 12 |
| - Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse – Brf Odin 19

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Odin 19 är en äkta privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen med säte i Stockholm. Föreningen äger fastigheten Odin 19 på Hagagatan 37 i Vasastan, uppförd år 1909. Fastigheten omfattar 18 lägenheter (varav 17 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt) samt tre kommersiella lokaler. Den totala boytan uppgår till 1 590 kvm och lokalyta till 260 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen består av 26 medlemmar. Under räkenskapsåret har fyra överlåtelser skett. Brf Odin 19 ombildades från ekonomisk till bostadsrättsförening under år 2021.

Avgifter och ekonomisk strategi

Föreningen har en tydlig strategi att långsiktigt trygga ekonomin genom att hålla låga driftkostnader, bygga upp en buffert för framtida underhåll och amortera löpande på föreningens lån. En avgiftshöjning om 10 % genomfördes under 2024, och ytterligare en höjning om 10 % planeras inför 2025 för att möta kostnadsutvecklingen och säkerställa finansiering av planerat underhåll.

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, kabel-tv, tvättstuga och förråd.

Styrelse och förvaltning

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten och varit aktiv i frågor som rör föreningens ekonomi, fastighetsförvaltning och långsiktiga utveckling.

Styrelsens sammansättning:

- Christian Johansson, ordförande
- Carl Sjögren, ledamot
- Julia Blomqvist, ledamot
- Josefine Skepp, ledamot
- Claes Kårell, ledamot
- Nicolas Sjögren, suppleant

Föreningens revisor är Åsa Dahlgren (Baker Tilly).

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Hefab Redovisning AB. Teknisk förvaltning, felanmälan och tillsyn utförs på uppdrag av föreningen av Alova Fastighetsteknik AB. Styrelsen ansvarar för upphandlingar, kostnadskontroll och samordning av större underhållsåtgärder.

Fastighetsunderhåll

Föreningen arbetar aktivt utifrån en uppdaterad underhållsplan och genomför regelbundna tillsyner och besiktningar.

Historiskt underhåll

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera större underhållsåtgärder.

2024

- Balkongbygge: Projektet har påbörjats juni 2024 och färdigställs i januari 2025.
- OVK: Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under 2024 och avslutades i februari 2025.
- Värmedistribution: Underhåll av golvvärmesystemet för vindslägenheten inkl, byte av cirkulationspump startat och färdigställt november 2024
- Värmedistribution: Utbyte delmängd stamventiler november 2024
- Värmedistribution: Utbyte delmängd av termostatventiler november 2024

2023

- Stambyte: Stambytesentreprenad för vatten och avloppssystem (VA-system) startat och slutfört under 2023
- Skorstenar: Karterings av skorstenskanaler juni 2023
- Ny indragning av el: Utökad serviskapacitet för fastigheten som möjliggjort 3-fas för alla lägenhetsinnehavare inkl omtrådning upp till lägenhet för delmängd av lägenheterna

Planerat underhåll för 2025

Styrelsen har beslutat att genomföra en upprustning av entrén efter att de större underhållsarbetena nu är avklarade, vilket innefattar målning och mindre lagningsarbeten samt möjligen nya belysningsarmaturer och entreskylt. Detta sker som ett led i föreningens arbete med att bevara fastighetens funktion och värde över tid. Styrelsen har också för avsikt att utreda huruvida resterande termostatventiler kan bytas för att reducera föreningens värmekostnader

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Avgifter och hyror | 1 761 | 1 708 | 1 443 |
| Resultat efter finansiella poster | -350 | -435 | -1 850 |
| Soliditet % | 74 | 74 | 74 |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 660 | 605 | 581 |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter | 13 584 | 13 860 | 13 991 |
| Sparande (kr) per kvadratmeter | 152 | 68 | -6 |
| Räntekänslighet % = Räntebärande skulder/årsavgifter | 24,8 | 27,5 | 28,6 |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter | 245 | 218 | 178 |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt | 16 395 | 16 478 | 16 634 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 58 | 61 | 63 |

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet.

En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Balkongfond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 82 422 772 | | 141 800 | -8 789 596 | -435 456 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -435 456 | 435 456 |
| Förändring av yttre fond | | | 75 529 | -75 529 | |
| Årets insatser | | 1 224 447 | | | |
| Årets resultat | | | | | -349 877 |
| Belopp vid årets utgång | 82 422 772 | 1 224 447 | 217 329 | -9 300 581 | -349 877 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 300 581 |
| Årets resultat | -349 877 |
| <i>Summa</i> | <i>-9 650 458</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond | 80 000 |
| Balanseras i ny räkning | -9 730 458 |
| <i>Summa</i> | <i>-9 650 458</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | | |
| Årsavgifter | | 1 027 452 | 1 046 645 |
| Hyror och övriga intäkter | | 733 158 | 661 231 |
| Summa nettoomsättning | | 1 760 610 | 1 707 876 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader och övriga kostnader | 3 | -980 500 | -1 273 395 |
| Arvoden | | -29 615 | - |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -636 000 | -561 906 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 646 115 | -1 835 301 |
| Rörelseresultat | | 114 495 | -127 425 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 10 425 | - |
| Räntekostnader | | -474 797 | -308 031 |
| Summa finansiella poster | | -464 372 | -308 031 |
| Resultat efter finansiella poster | | -349 877 | -435 456 |
| Resultat före skatt | | -349 877 | -435 456 |
| Årets resultat | | -349 877 | -435 456 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 5 | | |
| Byggnader och mark | | 99 289 763 | 98 420 000 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 5 | – | 327 570 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 99 289 763 | 98 747 570 |
| Summa anläggningstillgångar | | 99 289 763 | 98 747 570 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 18 237 | 17 315 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 35 770 | 32 982 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 54 007 | 50 297 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 214 228 | 703 049 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 214 228 | 703 049 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 268 235 | 753 346 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 100 557 998 | 99 500 916 |

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner | 82 422 772 | 82 422 772 |
| Balkongfond | 1 224 447 | – |
| Fond för yttre underhåll | 217 329 | 141 800 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>83 864 548</i> | <i>82 564 572</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -9 300 581 | -8 789 596 |
| Årets resultat | -349 877 | -435 456 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-9 650 458</i> | <i>-9 225 052</i> |
| Summa eget kapital | 74 214 090 | 73 339 520 |
| Långfristiga skulder 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 431 624 | 19 165 452 |
| Övriga skulder | 112 821 | 112 821 |
| Summa långfristiga skulder | 12 544 445 | 19 278 273 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 13 079 144 | 6 474 820 |
| Förskott på hyror och avgifter | 113 093 | 139 752 |
| Leverantörsskulder | 483 331 | 150 108 |
| Aktuella skatteskulder | 22 895 | 48 474 |
| Övriga skulder | 35 290 | 7 847 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 65 710 | 62 122 |
| Summa kortfristiga skulder | 13 799 463 | 6 883 123 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 100 557 998 | 99 500 916 |

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

| | |
|---|----------------|
| Rörelseresultat | 114 495 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | |
| - Avskrivningar | 636 000 |
| Räntenetto | -464 372 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>286 123</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -30 368 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 338 674 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten 594 429

Investeringsverksamheten

| | |
|-------------------------|------------|
| Investeringar i byggnad | -1 178 193 |
|-------------------------|------------|

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 178 193

Finansieringsverksamheten

| | |
|------------------------------|-----------|
| Kapitaltillskott balkongfond | 1 224 447 |
| Amortering av lån | -129 504 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 094 943

Årets kassaflöde 511 179

Likvida medel vid årets början 703 049

Likvida medel vid årets slut 1 214 228

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Övriga upplysningar

Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning

Avser huvudintäkter i form av årsavgifter och hyror.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultat efter finansiella kostnader

Avser kostnader före skatter

Definitioner av övriga nyckeltal gällande bostadsrättsförening framgår av förvaltningsberättelsen.

| Not 2 | Nettomsättningens innehåll | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter | -1 027 452 | -1 046 645 |
| | Hysesintäkter | -723 596 | -654 831 |
| | Summa | -1 751 048 | -1 701 476 |

Årsavgifter täcker föreningens kostnader samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

| Not 3 | Driftskostnader | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------|----------------|------------------|
| | Elkostnader | 34 402 | 40 634 |
| | Värme | 339 694 | 302 454 |
| | Vatten och avlopp | 85 570 | 60 160 |
| | Renhållning | 27 276 | 25 080 |
| | Städning | 16 433 | 21 715 |
| | Fastighetservice | 15 642 | 29 958 |
| | Reparationer/underhåll | 192 838 | 488 895 |
| | Hissar | 21 238 | 45 321 |
| | Fastighetsavgift/skatt | 98 630 | 97 778 |
| | Fastighetsförsäkring | 69 153 | 48 268 |
| | Konsultarvoden | – | 63 781 |
| | Revisionsarvode | 52 500 | 30 000 |
| | Redovisningstjänster | 35 930 | 49 236 |
| | Övriga kostnader | 5 099 | 1 938 |
| | Moms åter på lokaler | -24 299 | -31 823 |
| | Bredband/TV | 10 394 | – |
| | | 980 500 | 1 273 395 |

Under räkenskapsåret har periodisering av försäkring korrigerats därav att kostnaden ser något hög ut. Den betalda försäkringskostnaden under 2024 har varit 37489kr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 1,33-4 procent, 25-75 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

| Not 5 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 107 688 137 | 102 932 385 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 1 178 193 | 4 428 183 |
| | Omklassificeringar m.m. | – | 327 569 |
| | Utgående anskaffningsvärden byggnad | 108 866 330 | 107 688 137 |
| | Ingående avskrivningar | -8 940 567 | -8 378 661 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -636 000 | -561 906 |
| | Utgående avskrivningar | -9 576 567 | -8 940 567 |
| | Redovisat värde | 99 289 763 | 98 747 570 |

Boytan utgör 1590kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 260kvm. Byggår 1909.
Under året har investering i balkonger påbörjats.

| Not 6 | Upptagna lån | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Stadshypotek 2,85% i ränta. förfallodag 26-08-30 | -6 474 820 | -6 474 820 |
| | Stadshypotek 1,12% i ränta. förfallodag 25-12-01 | -6 474 820 | -6 474 820 |
| | Stadshypotek 2,86% i ränta. förfallodag 25-03-01 | -6 474 820 | -6 474 820 |
| | Stadshypotek 1,30% i ränta. förfallodag 26-12-01 | -6 086 308 | -6 215 812 |
| | | -25 510 768 | -25 640 272 |

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.
Av lånen amorteras 129 054kr under ett år.

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 25 900 000 | 25 900 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 25 900 000 | 25 900 000 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Julia Blomqvist

Christian Johansson

Josephine Skepp

Claes Kårell

Carl Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Baker Tilly Umeå AB • 02.06.2025 11:10

DOCUMENT ID:

BkxB591iMxx

ENVELOPE ID:

r1lXq5yJzxx-BkxB591iMxx

DOCUMENT NAME:

Odin19 Årsredovisning.pdf

13 pages

SHA-512:

81be8685fb1bac9b65ec29cbf3a343392d0c22167cdb92
99040e45285bba9b3306a9d19ba851b177c54052cb8af
26760d41813df993088f09ab3655ea67db538

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| JOSEFINE SKEPP josefine.malmborg83@gmail.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 11:14 02.06.2025 11:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/09/23) IP: 94.191.138.53 |
| CLAES KÅRELL claes@karell.se |  Signed Authenticated | 02.06.2025 11:18 02.06.2025 11:17 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/04/30) IP: 90.129.218.129 |
| JULIA BLOMQVIST julia.blomqvist@brunswickrealstate.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 11:25 02.06.2025 11:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/09/14) IP: 193.235.21.154 |
| CHRISTIAN JOHANSSON christian.johanssonc@gmail.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 12:33 02.06.2025 12:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/10/05) IP: 95.193.136.238 |
| CARL SJÖGREN carl.sjogren@live.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 14:25 02.06.2025 14:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 95.193.10.161 |
| ÅSA ANITA DAHLGREN asa.dahlgren@bakertilly.se |  Signed Authenticated | 03.06.2025 14:44 03.06.2025 14:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1966/12/17) IP: 80.244.83.100 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed