



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 6	1936	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 1168 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Koc	Styrelseledamot, Kassör
Benjamin Andersson	Styrelseledamot, Ordförande
Axel Ek	Styrelseledamot
Cajsa Linnea Molund	Styrelseledamot
Christopher H J Angerborn-Pintscher	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Klingberg

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
Sarah Mesch	Internrevisor	
Tobias Ljunggren	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Balkongsbesiktning
Målning av staket och grind
Borttagning av gullregnsträd
Plattläggning vid sopkärl
- 2022** ● Underhåll entrédörrar - Behandlas med träolja
Ny tvättmaskin - En st (Podab)
- 2021-2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021** ● Underhåll innergård - Uppfräschning staket, nytt grus på gården, viss beskärning buskar och träd
Bredband (fiber) - Kapacitetsuppgradering av switch (Ownit)
- 2020** ● Brandskydd - Uppdaterat brandskydd i källaren
- 2019** ● Underhåll stammar - Relining av köks- och avloppsstammarna
- 2018** ● Underhåll staket - Målning
- 2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Underhåll staket - Målning
Energideklaration
Underhåll stuprör - Rensning och underhåll av stuprören
Underhåll entrédörrar - Nya fogar kring entrédörrarna
- 2016** ● Underhåll gårdsport - Nytt hänglås monterat på porten
Ny utformning innergård - Ny plantering, uteplats och stensättning
Underhåll fasad - Klottersanering
Underhåll staket - Byggt till och målat staket
Fastighetsskötsel - Byte från Servicom till Cymko

- 2015** ● Filmning av stammarna - Utfördes av Spolarna
- 2014** ● Underhåll tak - Taknocken var felmonterad och behövde läggas om
- 2012** ● Underhåll staket - Målning
Underhåll utemiljö - Ny stensättning vid gavel mot Vårgatan
Underhåll fasad - Ommålning grundmur
- 2011-2014** ● Byte av analog TV-leverantör från ComHem till Canal Digital
- 2011-2012** ● Fastighetsskötsel - Ny leverantör Servicom
- 2011** ● Bredband (fiber) - Installation av uttag & nät (Ownit)
Underhåll entrédörrar - Skrapat bort lackfärg och målat med olja
- 2010** ● Underhåll grindstolpar
Nytt torkskåp - En st (Podab)
Ny torktumlare - En st (Podab)
Nya portkodsosor - 2 st
- 2009-2018** ● Ny underhållsplan
- 2009** ● Nytt tak
Underhåll värmesystem - Termostatbyten i samtliga lägenheter samt kontroll av värmeelementen
Ny undercentral - Styrsystem för fjärrvärme
- 2008-2017** ● Energideklaration
- 2008-2010** ● Underhåll staket - Ommålning
- 2008-2009** ● Nya utemöbler
- 2006** ● Underhåll stammar - Reparation av köksstam i 12 C
Avfallshantering - Ny plats på gården för avfallskärl
- 2005-2010** ● Ny tvättmaskin - Två st (Miele)
- 2005** ● Källarrenovering - Delar av källaren målas om och kaklas om

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering alt byte av fönster, renovering fasad
- 2026** ● Dränering runt källare

Avtal med leverantörer

Bredband 100/100 Mbit/s	Ownit
Elleverantör	Skellefteå kraft AB
Elnätsbolag	Eon

Fastighetskötsel	SBC
Fjärrvärme	Eon
Sophantering	Stena Recycling
Sopphantering	VA Syd
Sopkärlstvätt	Kärlltvätt i Malmö AB
Trädgårdsskötsel	SBC
TV-leverantör	Canal Digital Kabel-TV
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Utökad sophantering hos Stena: återvinning av glas, tidningar samt större kärl för pappersförpackningar och plast.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	978 998	908 673	825 637	796 510
Resultat efter fin. poster	-125 124	-30 637	88 651	56 006
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	1 506 090	1 177 163	848 236	519 309
Taxeringsvärde	18 600 000	18 600 000	18 600 000	15 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	764	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 059	2 081	2 103	2 125
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 059	2 081	2 103	2 125
Sparande per kvm totalyta, kr	-73	6	102	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	38	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	192	168	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	54	46	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	323	274	252	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	4,01	-	-
Räntekänslighet (%)	2,51	2,72	-	-

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

Vårt negativa resultat beror främst på oförutsedda kostnader och större engångskostnader i samband med pågående underhållsarbete. Styrelsen jobbar långsiktigt med att höja årsavgiften så att den motsvarar vår 50-åriga underhållsplan, samt med att identifiera möjligheter till att sänka övriga kostnader. Större underhållsarbeten inom närtid kommer finansieras med lån för att undvika omedelbara påfrestningar på den löpande driften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 644	-	-	18 644
Fond, yttre underhåll	1 177 163	-	493 469	1 670 632
Balanserat resultat	-2 619 769	-30 637	-493 469	-3 143 875
Årets resultat	-30 637	30 637	-125 124	-125 124
Eget kapital	-1 454 599	0	-125 124	-1 579 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 650 406
Årets resultat	-125 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 469
Totalt	-3 268 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 113
Balanseras i ny räkning	-3 266 886

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	978 998	908 673
Övriga rörelseintäkter	3	3 701	8 252
Summa rörelseintäkter		982 699	916 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-684 912	-642 474
Övriga externa kostnader	9	-235 290	-128 715
Personalkostnader	10	-56 008	-51 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 680	-37 680
Summa rörelsekostnader		-1 013 890	-860 559
RÖRELSERESULTAT		-31 191	56 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 820	11 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-105 754	-98 075
Summa finansiella poster		-93 934	-87 003
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 124	-30 637
ÅRETS RESULTAT		-125 124	-30 637

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	315 039	336 375
Maskiner och inventarier	13	30 900	47 244
Summa materiella anläggningstillgångar		345 938	383 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		345 938	383 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 430	17 435
Övriga fordringar	14	731 850	781 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 934	0
Summa kortfristiga fordringar		760 214	798 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 700	1 847
Summa kassa och bank		2 700	1 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		762 914	800 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 108 852	1 184 080

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 644	18 644
Fond för yttre underhåll		1 670 632	1 177 163
Summa bundet eget kapital		1 689 276	1 195 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 143 875	-2 619 769
Årets resultat		-125 124	-30 637
Summa fritt eget kapital		-3 268 999	-2 650 406
SUMMA EGET KAPITAL		-1 579 723	-1 454 599
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 405 216	2 430 736
Leverantörsskulder		84 342	48 482
Skatteskulder		2 167	3 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	196 850	156 447
Summa kortfristiga skulder		2 688 575	2 638 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 108 852	1 184 080

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31 191	56 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	37 680	37 680
	6 489	94 046
Erhållen ränta	11 820	11 072
Erlagd ränta	-109 659	-88 119
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-91 349	16 999
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 299	1 214
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 321	33 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 327	52 202
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 520	-25 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 520	-25 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 847	26 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	782 418	755 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	732 571	782 418

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 %
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 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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	919 417	856 593
Bredband	35 640	35 640
Bastu	1 100	787
Pantsättningsavgift	2 286	2 100
Överlåtelseavgift	4 305	5 514
Andrahandsuthyrning	16 252	8 041
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	978 998	908 673

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 252
Försäkringsersättning	3 701	0
Summa	3 701	8 252

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	19 965	14 999
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 974	15 001
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 921	7 602
Städning enligt avtal	28 125	21 133
Besiktningar	3 299	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 726
Gårdkostnader	2 446	4 150
Sopphantering	1 176	1 621
Snöröjning/sandning	29 129	38 875
Förbrukningsmaterial	25 220	8 435
Summa	131 255	123 541

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 113	0
Dörrar och lås/porttele	1 344	0
Fönster	0	1 538
Mark/gård/utemiljö	2 833	0
Vattenskada	23 999	32 202
Summa	30 289	33 740

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	2 113	0
Summa	2 113	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 124	32 969
Uppvärmning	253 968	224 768
Vatten	82 666	62 756
Sophämtning/renhållning	13 944	23 467
Grovsopor	8 117	9 757
Summa	398 819	353 717

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 349	39 770
Kabel-TV	16 497	21 108
Bredband	26 730	35 640
Fastighetsskatt	35 860	34 958
Summa	122 436	131 476

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	409	236
Juridiska åtgärder	12 688	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 500	14 100
Styrelseomkostnader	1 015	0
Fritids och trivselkostnader	962	298
Föreningskostnader	488	2 273
Förvaltningsarvode enl avtal	65 670	76 073
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	5 160	5 516
Administration	1 274	1 590
Konsultkostnader	126 106	18 385
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	235 290	128 715

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 500	39 250
Arbetsgivaravgifter	13 508	12 440
Summa	56 008	51 690

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	105 754	98 075
Summa	105 754	98 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 120 054	2 120 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 120 054	2 120 054
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 783 679	-1 762 343
Årets avskrivning	-21 336	-21 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 805 015	-1 783 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	315 039	336 375
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
Summa	18 600 000	18 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 806	162 806
Utgående anskaffningsvärde	162 806	162 806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 562	-99 218
Avskrivningar	-16 344	-16 344
Utgående avskrivning	-131 906	-115 562
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 900	47 244

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 979	609
Transaktionskonto	114 132	116 630
Borgo räntekonto	615 739	663 941
Summa	731 850	781 180

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Förutbet kabel-TV	6 294	0
Förutbet bredband	8 910	0
Summa	19 934	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,92 %		2 430 736
Handelsbanken	2025-03-03	3,12 %	2 405 216	
Summa			2 405 216	2 430 736
Varav kortfristig del			2 405 216	2 430 736

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 277 616 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	157	0
Uppl kostn el	3 500	0
Uppl kostnad Värme	29 053	0
Uppl kostn räntor	6 051	9 956
Uppl kostnad arvoden	54 300	53 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 061	16 904
Förutbet hyror/avgifter	86 728	75 787
Summa	196 850	156 447

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 551 956	2 551 956

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgift med 8% fr.o.m 2025-01-01.

Underskrifter

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

Malmö

Alexander Koc
Styrelseledamot, Kassör

Axel Ek
Styrelseledamot

Benjamin Andersson
Styrelseledamot, Ordförande

Cajsa Linnea Molund
Styrelseledamot

Christopher H J Angerborn-Pintscher
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Sarah Mesch
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 07:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.03.2025 09:02

DOCUMENT ID:

rkhZOm_oyl

ENVELOPE ID:

rksZumOj1x-rkhZOm_oyl

DOCUMENT NAME:

Brf Odin, 746000-2533 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christopher H J Angerborn-Pintscher christopher.pintscher@gmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2025 09:30 07.03.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.13.247
2. ALEXANDER KOC alkc@pm.me	 Signed Authenticated	07.03.2025 15:16 07.03.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.103
3. AXEL EK axelek15@gmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2025 16:55 07.03.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.6
4. Cajsa Linnea Molund cajsamolund@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2025 15:54 08.03.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.233.36
5. BJÖRN SEBASTIAN BENJAMIN ANDERSSON benjamin.anderssonwestin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2025 21:51 10.03.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.127.209
6. SARAH MESCH meschsarah@outlook.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 22:47 13.03.2025 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.127.197
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 07:47 14.03.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

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

Custom events

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

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, org.nr 746000-2533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Odin för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Sarah Mesch
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.03.2025 07:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 07.03.2025 09:02

DOCUMENT ID:
rkgo-uX_jyg

ENVELOPE ID:
Hyc-d7uskx-rkgo-uX_jyg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARAH MESCH meschsarah@outlook.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 21:21 13.03.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.127.197
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 07:47 14.03.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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