

Årsredovisning 2025

Brf Odin 14

716421-4467



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-12 hos Bolagsverket.

Stadgar kommer att uppdateras och registreras om under 2026.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 14	1990	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 563 kvm och 2 lokaler om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Ransgart	Ordförande
Ling Shen	Suppleant
Per Magnus Persson	Suppleant
Andreas Kårell	Styrelseledamot
Anna Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Comstedt och Lars Moqvist

Firmateckning

Firman tecknas styrelsen (två i förening av ledamöterna)

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2094. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Elstambyte, alla ledningar bytta, jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
- 1998** ● Rörstambyte
- 2005** ● Bullerisolering, glas mot gata
- 2007** ● Fönster, ommålning utsida mot gård och gata
- 2008** ● Trapphus, ommålning tak väggar
Reparation och målning yttertak
- 2009** ● Frånluftfläkt, ny
- 2010** ● Frånluftsventiler, byte i imkanaler
- 2011** ● Nytt tak, 3 kupor mot gatan
Golvisolering piskbalkong
- 2012** ● Totalrenovering innergård
2st nya rökgasskorstenar
- 2013** ● Installation värmekabel tak mot gården
Renovering del av tak
Puts mot grannhus reparerad
Snörasskydd mot gata
- 2014** ● Sotning rökgaskanaler
Stamspolning
OVK, godkänd
- 2015** ● Fiberkabel, installation
Målning hela yttertaket
Ny hissmotor, renoverad hisskorg
- 2016** ● Ny torktumlare

- 2017** ● Ny torktumlare
- 2018** ● Ny ljusarmatur i källare
Renovering av fönster mot gård
- 2021** ● Fasadenovering, fönster mot gatan, tak och balkonger. OVK godkänd
- 2022** ● Indragning av trefas till fastighet och lägenheter
- 2023** ● Stamspolning
Vägghängda cykelställ i källaren
Utbyte av värmecentral
Radonmätning godkänd
- 2024** ● Trapphus och port
- 2025** ● Ny mangel

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Ny Underhållsplan togs fram av extern konsult under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Omläggning av tre av lånen.
- Återbetalning av moms från Skatteverket (ca 494 000:-) pga ändrad momsnyckel.

Övriga uppgifter

Analys om orsaker till den väsentligt ökade elkostnaden för 2025 pågår tillsammans med Ellevio

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 660	1 651	1 609	1 547
Resultat efter fin. poster	404	-182	-242	-226
Soliditet (%)	32	29	30	29
Yttre fond	226	226	58	184
Taxeringsvärde	74 147	75 438	75 438	75 438
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	590	590	590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,8	55,8	56,2	59,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 219	6 352	6 485	7 103
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 003	5 110	5 216	5 773
Sparande / kvm totalyta, kr	271	353	205	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	19	19	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	161	173	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	21	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	206	213	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	1,36	1,38	1,29
Räntekänslighet (%)	10,54	10,77	10,99	12,04

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 377	-	-	10 377
Upplåtelseavgifter	6 020	-	-	6 020
Fond, yttre underhåll	226	-	-	226
Balanserat resultat	-11 948	-182	-	-12 130
Årets resultat	-182	182	404	404
Eget kapital	4 494	0	404	4 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 130
Årets resultat	404
Totalt	-11 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	226
Att från yttre fond i anspråk ta	-195
Balanseras i ny räkning	-11 757
	-11 726

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 660	1 651
Övriga rörelseintäkter	3	494	0
Summa rörelseintäkter		2 154	1 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 099	-1 364
Övriga externa kostnader	9	-117	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362	-245
Övriga rörelsekostnader		-59	0
Summa rörelsekostnader		-1 638	-1 728
RÖRELSERESULTAT		516	-76
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145	-138
Summa finansiella poster		-113	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		404	-182
ÅRETS RESULTAT		404	-182

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	12 510	12 729
Markanläggningar	12	832	966
Maskiner och inventarier	13	54	31
Summa materiella anläggningstillgångar		13 397	13 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 399	13 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2
Övriga fordringar	15	81	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82	81
Summa kortfristiga fordringar		163	85
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 830	1 938
Summa kassa och bank		1 830	1 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 992	2 023
SUMMA TILLGÅNGAR		15 391	15 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 397	16 397
Fond för yttre underhåll		226	226
Summa bundet eget kapital		16 623	16 623
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 130	-11 948
Årets resultat		404	-182
Summa ansamlad förlust		-11 726	-12 130
SUMMA EGET KAPITAL		4 897	4 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 051	7 763
Övriga långfristiga skulder		119	119
Summa långfristiga skulder		8 170	7 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 670	2 165
Leverantörsskulder		120	414
Skatteskulder		157	159
Övriga kortfristiga skulder		82	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	296	556
Summa kortfristiga skulder		2 324	3 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 391	15 750

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	516	-76
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362	245
	879	169
Erhållen ränta	22	33
Erlagd ränta	-145	-138
Erhållen utdelning	10	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766	63
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78	152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-556	559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133	774
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-207	-207
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207	-207
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109	567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 938	1 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 830	1 938

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	1,42 %
Fasader	1,82 %
Balkonger	1,82 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,55 %
Stamledningar Värme	1,60 %
Styr & övervakning	2,78 %
Ventilation	3,19 %
El	1,60 %
Hissar	2,13 %
Fastighetsförbättringar	4,75 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	922	922
Hysesintäkter, lokaler	735	729
Övriga intäkter	3	0
Summa	1 660	1 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Återvunnen moms	494	0
Summa	494	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	88	73
Städning	33	47
Övrigt	9	0
Besiktning och service	14	9
Trädgårdsarbete	5	9
Snöskottning	12	2
Summa	160	141

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	11	10
Bostäder	3	0
Bostäder VVS	31	7
Tvättstuga	7	0
Trapphus/port/entr	16	0
VA	0	10
Ventilation	15	-1
El	0	3
Hissar	12	9
Fönster	8	0
Summa	103	39

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	195	623
Summa	195	623

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85	38
Uppvärmning	334	314
Vatten	56	49
Sophämtning	40	36
Summa	515	437

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48	45
Kabel-TV	0	0
Bredband	0	0
Fastighetsskatt	77	80
Summa	125	125

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	51	41
Förbrukningsmaterial	17	23
Juridiska kostnader	0	4
Revisionsarvoden	17	20
Ekonomisk förvaltning	32	30
Summa	117	118

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	150	136
Övriga räntekostnader	-5	2
Summa	145	138

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 727	18 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 727	18 727
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 998	-5 896
Årets avskrivning	-219	-102
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 217	-5 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 510	12 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 125</i>	<i>5 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 851	23 046
Taxeringsvärde mark	47 296	52 392
Summa	74 147	75 438

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 664	2 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 664	2 664
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 698	-1 565
Årets avskrivning	-133	-133
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 831	-1 698
Utgående restvärde enligt plan	832	966

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309	309
Årets inköp	34	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	343	309
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-278	-268
Årets avskrivning	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-289	-278
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54	31

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81	2
Summa	81	2

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13
Försäkringspremier	53	52
Kabel-TV	0	0
Bredband	0	0
Förvaltning	19	17
Summa	82	81

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-06-28	2,60 %	527	542
SEB	2029-07-28	2,87 %	261	279
SEB	2029-07-28	2,87 %	1 170	1 204
SEB	2031-02-28	1,58 %	6 300	6 440
SEB	2026-06-28	0,95 %	1 180	1 180
SEB	2026-06-28	0,98 %	283	283
Summa			9 721	9 928
Varav kortfristig del			1 670	2 165

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 685 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	278
Fastighetsskötsel	3	0
El	0	2
Uppvärmning	52	42
Vatten	9	9
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	225	224
Summa	296	556

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Stockholm

Andreas Kårell
Styrelseledamot

Anna Johansson
Styrelseledamot

Jacob Ransgart
Ordförande

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:52

DOCUMENT ID:

B11qLTs3bl

ENVELOPE ID:

B1k9I6onbx-B11qLTs3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Odin 14, 716421-4467 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4cebf2da31e3bf63cdb0fa11a953dea47e0c5f71186ecda
a0d468cad29353832ea3a51a11ee8f70116b0ccc9999ca
a39e3fa5c013f61578ce7e932d9f48d253e

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
1. JACOB RANSGART jacob.ransgart@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:59 15.04.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.12
2. ANDREAS KÅRELL andreas.karell@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:24 15.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.68
3. ANNA LOUISE VIKTORIA JOHANSSON annajoh1@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:46 15.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 193.89.189.106
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:19 17.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 14, org.nr 716421-4467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odin 14 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brustit avseende betalningen av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av fastighetsförsäkringen för sent. Försäkringspremien avseende år 2025 blev inbetald 2025-02-04, förfallodagen var 2025-01-31.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:52

DOCUMENT ID:

rkl5LTj3bg

ENVELOPE ID:

r1eJcU6i3-x-rkl5LTj3bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Odin 14.pdf

2 pages

SHA-512:

eef62712049e6fb24646e1d9d5e98d4761116d9db00064
7b39f715e54daddaff58853d4c6f3a35215086a7d7542
40fb090136742b89733b39872a3c73777a7e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	17.04.2026 13:19	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	17.04.2026 13:18	Low	IP: 94.234.86.249

* 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

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

 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