

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Odense

716421-6645



# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 5 |
| Resultatdisposition    | 5 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 7  |
| Balansräkning – Tillgångar               | 8  |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 9  |
| Kassaflödesanalys                        | 10 |
| Noter                                    | 11 |
| Underskrifter                            | 16 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Medlemmarna finansierar fastighetens underhåll och andra kostnader via årsavgifterna. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Årligen uppdaterar styrelsen en underhållsplan för femtio år framåt som är den långsiktiga grunden för det årliga budgetarbetet. Framtida underhåll kan medföra att nya lån behövs men inget sådant underhåll är planerat de närmaste åren. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2075.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens dåvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22. Nuvarande stadgar daterade 2024-05-15 registrerades 2024-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### Styrelsen

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Erika Calderon Diaz    | Ordförande                   |
| Malin Bergh            | Vice ordförande/sekreterare  |
| Lolita Blomqvist       | Kassör                       |
| Lina El Masri          | Ledamot                      |
| Lena Renholm           | Ledamot                      |
| Rumeysa Göcmenoglu     | Ledamot                      |
| Mohammad Tahir Hussein | Suppleant                    |
| Sasan Vaezi            | Suppleant                    |
| Turgay Yüksekdag       | Suppleant, avgått 2025-01-28 |

Styrelsen har samlats till 13 protokollförda sammanträden, styrelsen har även haft ett budgetmöte. Delar av styrelsen har därutöver haft ett antal arbetsmöten för specifika frågor.

### Revisor

Niclas Adersten, Conseil revision      Revisor

### Valberedning

Bernhard Willems  
Jens Danielsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. Ingen extrastämma hölls.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan för femtio år framåt som uppdateras årligen.

### Planerat underhåll

Föryngring av värme- och tappvattenledningar: 2020 - 2030, stegvis eller vid behov  
Sopbehållarna, byta till 2 kroks system.  
Städning av garaget.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Teknisk och ekonomisk förvaltning: Storholmen förvaltning  
Snöröjning: Björns entreprenad  
Garageportar: Hörmann för service och Kiwa Inspecta för besiktning  
Lås: Byggbeslag  
Laddning och betaltjänst för laddstolpar: KG Knutsson AB  
Internet/Tv-tjänst, gruppabonnemang: Tele2

### **Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckning: Odense 1, Stockholms kommun. Förvärv 2009-07-02.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus. Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m<sup>2</sup>, varav 6 951 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning: 10 st. 3 rok, 25 st. 4 rok, 23 st. 5 rok samt 5 st. 6 rok.

Gemensam tvättstuga och föreningslokal finns.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen kommer att fortsätta följa ränteläget under 2025 och en eventuell höjning kan komma att ske.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen som utgör basen för den ekonomiska planeringen. Föreningen har som mål att ha två års medlemsavgifter i likvida medel. De tillgängliga medlen täcker planerade underhållsarbeten, inga nya lån är planerade.

För föreningens hyresrätter justeras hyran med samma procentsats som genomsnittet föregående år i SCB:s statistik, för 2024 blev det en höjning med 4,1 % från 1 januari 2024.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

År 2024 har varit ett utmanande år för föreningens ekonomi, och styrelsen har arbetat hårt för att hålla kostnaderna nere. Endast nödvändiga arbeten har prioriterats för att säkerställa en god ekonomi. För att fortsätta hålla gemensamma kostnader nere är det viktigt att vi alla hjälps åt. Här är några exempel på vad vi kan göra:

- Sortera rätt i återvinningsrummet.
- Inte slösa vatten i onödan
- Undvika att öppna garageportarna i onödan.

Styrelsen anser att det är viktigt att alla engagerar sig, eftersom vi alla delar på de gemensamma kostnaderna i föreningen som täcks av bland annat månadsavgiften.

Byten av takfläktar sker vid behov. Under 2024 har inga byten genomförts. För kostnadseffektiva byten har föreningen upphandlat så att alla fläktar i en huskropp byts ut när en fläkt slutar fungera eller börjar låta illa.

Av de 10 laddplatser för elbilar som togs i bruk i början av 2021 är 9 laddplatser uthyrda i slutet av 2024.

Vi hade Eways destinationstjänst för laddstolpar, men företaget har gått i konkurs i december 2024. Den nya ägaren är KG Knutsson AB och föreningen använder dem som destinationstjänst för laddstolpar. KG Knutsson AB är ett ekonomisk stabilt företag med lång erfarenhet av elfordonsladdning.

Föreningen har köpt in en ny torktumlare till tvättstugan.

Under 2024 har två hyresrätter ombildats till bostadsrätter: en 3 rum och kök och en 6 rum och kök. En lägenhet såldes i november 2024. På grund av omfattande slitage har en av lägenheterna renoverats och kommer att säljas under våren 2025.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att undersöka möjligheten att införa IMD, individuell mätning och debitering av tappvarmvatten. Genom att samla information från grannföreningar och entreprenörer med expertis inom detta område, strävar styrelsen efter att hålla föreningens framtida årliga kostnader nere samtidigt som regeringskraven uppfylls. En plan kommer att presenteras under årsstämman 2025.

Under verksamhetsåret avled Jens Danielsson, som var vald som ledamot i valberedningen. Vi vill uttrycka vår tacksamhet för hans insatser och engagemang i föreningens arbete.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 348       | 4 980       | 4 802       | 4 424       | 4 274       |
| Resultat efter finansiella poster                  | -2 222      | -2 172      | -2 601      | -2 897      | -1 130      |
| Soliditet (%)                                      | 64          | 65          | 66          | 67          | 68          |
| Årsavgift/kvm boyta (kr)                           | 675         | 626         | 561         | 529         | 524         |
| Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)                       | 725         | 875         | 1 148       | 1 132       | 1 106       |
| Skuldsättning/kvm boyta (kr)                       | 4 975       | 5 000       | 5 012       | 5 024       | 5 037       |
| Skuldsättning /kvm totalyta (kr)                   | 4 676       | 4 699       | 4 711       | 4 722       | 4 734       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3           | 3           | 1           | 1           | 1           |
| Räntekänslighet (%)                                | 7           | 8           | 9           | 10          | 10          |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)                        | 32          | 34          | 31          | 22          | 17          |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)                     | 160         | 146         | 139         | 156         | 154         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)                    | 71          | 57          | 46          | 42          | 43          |
| Energikostnad/ kvm totalyta                        | 263         | 237         | 216         | 220         | 214         |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)                 | 136         | 130         | 57          | 47          | 52          |
| Sparande/kvm (kr)                                  | 60          | 54          | 68          | 8           | 54          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 82          | 78          | 76          | 78          | 77          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 533 kvm bostadsrättsyta och 418 kvm hyresrättsyta, 6 951 kvm totalyta.

Upplysning om redovisad förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

#### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse-avgifter</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 84 275 700                | 5 594 330                  | 978 039                         | -24 712 783                | -2 171 577            | <b>63 963 709</b> |
| Avsättning till yttre underhållsfond    |                           |                            | 52 584                          | -52 584                    |                       | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                            |                                 | -2 171 577                 | 2 171 577             | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                           |                            |                                 |                            | -2 222 496            | <b>-2 222 496</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>84 275 700</b>         | <b>5 594 330</b>           | <b>1 030 623</b>                | <b>-26 936 944</b>         | <b>-2 222 496</b>     | <b>61 741 213</b> |

**Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -26 936 944        |
| Årets resultat      | -2 222 449         |
|                     | <b>-29 159 393</b> |

Behandlas så att

|                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 52 584 |
|------------------------------------------------------|--------|

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| I ny räkning överföres | -29 211 977 |
|------------------------|-------------|

**-29 159 393**

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 348 379                         | 4 980 129                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 55 725                            | 119 248                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 404 104</b>                  | <b>5 099 377</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -4 022 164                        | -3 555 869                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -260 486                          | -361 291                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -143 035                          | -131 883                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 549 963                        | -2 549 961                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 975 648</b>                 | <b>-6 599 004</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-1 571 544</b>                 | <b>-1 499 627</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 236 787                           | 196 882                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -887 692                          | -868 832                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-650 905</b>                   | <b>-671 950</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-2 222 449</b>                 | <b>-2 171 577</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-2 222 449</b>                 | <b>-2 171 577</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-2 222 449</b>                 | <b>-2 171 577</b>                 |

| Balansräkning                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7   | 88 337 071        | 89 441 649        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |     | 51 810            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>88 388 881</b> | <b>89 441 649</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>88 388 881</b> | <b>89 441 649</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 0                 | 14 966            |
| Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel    |     | 54 271            | 6 945             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 251 448           | 246 456           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>305 719</b>    | <b>268 367</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 7 722 696         | 8 404 139         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>7 722 696</b>  | <b>8 404 139</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>8 028 415</b>  | <b>8 672 506</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>96 417 296</b> | <b>98 114 155</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>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 89 870 030         | 89 870 030         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 030 623          | 978 039            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>90 900 653</b>  | <b>90 848 069</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -26 936 944        | -24 712 783        |
| Årets resultat                               |            | -2 222 449         | -2 171 577         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-29 159 393</b> | <b>-26 884 360</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>61 741 260</b>  | <b>63 963 709</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9       | 16 909 848         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 909 848</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9       | 15 674 148         | 32 663 996         |
| Leverantörsskulder                           |            | 547 492            | 208 535            |
| Skatteskulder                                |            | 57 583             | 74 999             |
| Övriga skulder                               |            | 787 031            | 509 343            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 699 934            | 693 573            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>17 766 188</b>  | <b>34 150 446</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>96 417 296</b>  | <b>98 114 155</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                              | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                     | 11         | -1 571 544                        | -1 499 687                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |            | 2 549 963                         | 2 549 961                         |
| Finansiella Poster                                                                    |            | -650 905                          | -671 890                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>327 514</b>                    | <b>378 384</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                          |            | 14 966                            | -14 962                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                                 |            | -52 319                           | -8 475                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                      |            | 338 957                           | -59 608                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                    |            | 266 633                           | 85 946                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |            | <b>895 751</b>                    | <b>381 285</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                      |            | -1 497 194                        | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |            | <b>-1 497 194</b>                 | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                     |            | -80 000                           | -80 000                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |            | <b>-80 000</b>                    | <b>-80 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                               |            | <b>-681 443</b>                   | <b>301 285</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                 |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                        |            | 8 404 139                         | 8 102 854                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                   |            | <b>7 722 696</b>                  | <b>8 404 139</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprätts för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år. Det betyder att avskrivningens kostnadspåverkan på resultatet är större år 2021 än år 2020.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar om inget annat anges nedan.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Stomme och grund                | 100 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 år  |
| Värme/sanitet                   | 50 år  |
| El                              | 50 år  |
| Ventilation                     | 30 år  |
| Fasad/fönster/balkong           | 40 år  |
| Yttertak                        | 40 år  |
| Transport/hiss                  | 30 år  |
| Styr- och övervakning           | 20 år  |

#### Utöver komponenterna ovan tillkommer även tillämpade avskrivningstider:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Fastighetsförbättringar | 20 år |
| Maskiner                | 10 år |
| Laddstationer           | 15 år |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Energikostnad /m<sup>2</sup> totalyta

Föreningens totala kostnad för värme, el och vatten beräknad på föreningens totala yta.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

#### Genomsnittlig skuldränta

Beräknad genom att dividera föreningens räntekostnader med föreningens räntebärande skulder. Visar kostnaden för föreningen som lånegivare kräver att låna ut kapital till föreningen.

#### Sparande/ kvm

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att beräkna nyckeltalen delar man justerade resultatet dividerad med totalytan.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                 | 4 411 824        | 3 980 229        |
| Hyror bostäder                       | 303 224          | 365 668          |
| Hyror parkering moms                 | 11 671           | 10 523           |
| Hyror garage och parkering           | 518 050          | 515 610          |
| Bredband                             | 109 068          | 109 962          |
| Laddstationer                        | 3 000            | 3 000            |
| Serviceavgifter                      | 0                | 1 035            |
| Överlåtelse- och pantsättning        | 6 589            | 5 252            |
| Uteblivna hyror garage och parkering | -15 046          | -11 151          |
|                                      | <b>5 348 380</b> | <b>4 980 128</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2024          | 2023           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Övriga intäkter | 9 016         | 29 659         |
| Elstöd          | 0             | 40 459         |
| Elförsäljning   | 46 709        | 49 130         |
|                 | <b>55 725</b> | <b>119 248</b> |

#### Not 4 Driftkostnader

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel           | 151 504          | 100 232          |
| Snöröjning och sandning     | 115 996          | 94 162           |
| Bevakning                   | 10 772           | 10 887           |
| Serviceavtal                | 13 375           | 16 091           |
| Förbrukningsmateriel        | 6 620            | 5 765            |
| Brandskydd                  | 2 563            | 0                |
| Reparationer                | 75 142           | 54 939           |
| Underhåll                   | 88 242           | 0                |
| El                          | 225 183          | 237 389          |
| Värme                       | 1 110 108        | 1 018 119        |
| Vatten                      | 491 644          | 393 025          |
| Sophämtning och renhållning | 195 050          | 124 130          |
| Försäkring                  | 156 459          | 141 185          |
| Tomträttsavgäld             | 589 600          | 589 600          |
| Kabel-TV                    | 185 830          | 181 264          |
| Fastighetsavgift            | 600 075          | 585 081          |
| Övriga driftkostnader       | 4 000            | 4 000            |
|                             | <b>4 022 163</b> | <b>3 555 869</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation       | 7 404          | 11 033         |
| Inkassoavgifter                   | 2 182          | 3 817          |
| Revisionsarvode extern revisor    | 36 875         | 35 625         |
| Föreningskostnader                | 22 307         | 43 015         |
| Förvaltningsarvode ekonomi        | 71 348         | 80 434         |
| Förvaltningsarvode teknik         | 14 452         | 16 300         |
| Förvaltningsarvoden beställningar | 55 604         | 62 737         |
| Administration                    | 37 590         | 45 865         |
| Korttidsinventarier               | 990            | 0              |
| Konsultarvode                     | 11 150         | 41 503         |
| Föreningsavgifter                 | 6 530          | 6 530          |
| Bankkostnader                     | 8 933          | 8 118          |
| Övriga externa kostnader          | -14 878        | 6 314          |
|                                   | <b>260 487</b> | <b>361 291</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 114 600        | 105 000        |
| Sociala kostnader          | 28 435         | 26 883         |
|                            | <b>143 035</b> | <b>131 883</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 110 324 595        | 110 324 595        |
| Inköp                                           | 1 445 385          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>111 769 980</b> | <b>110 324 595</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 882 947        | -18 332 986        |
| Årets avskrivningar                             | -2 549 963         | -2 549 961         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-23 432 910</b> | <b>-20 882 947</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>88 337 070</b>  | <b>89 441 648</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 70 991 000         | 70 991 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 75 600 000         | 75 600 000         |
|                                                 | <b>146 591 000</b> | <b>146 591 000</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 35 000 000        | 35 000 000        |
|                      | <b>35 000 000</b> | <b>35 000 000</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                  | 3,09           | 2025-11-28                | 7 837 074                | 7 857 074                |
| SEB                                  | 3,09           | 2025-11-28                | 7 837 074                | 7 857 074                |
| SEB                                  | 2,64           | 2027-11-28                | 8 454 924                | 8 474 924                |
| SEB                                  | 2,64           | 2027-11-28                | 8 454 924                | 8 474 924                |
|                                      |                |                           | <b>32 583 996</b>        | <b>32 663 996</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 80 000                   | 80 000                   |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 183 996 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta                  | 43 939            | 29 981            |
| Avgifter och hyror     | 428 483           | 453 828           |
| Övriga interimsskulder | 227 512           | 209 764           |
|                        | <b>699 934</b>    | <b>693 573</b>    |

**Not 11 Räntor och utdelningar**

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Erika Calderon Diaz  
Ordförande

Malin Bergh  
Ledamot

Lolita Blomqvist  
Ledamot

Lina El Masri  
Ledamot

Rumeysa Göcmenoglu  
Ledamot

Lena Renholm  
Ledamot

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

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MALIN BERGH**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 9239e38bb8c1b4[...]045f1d821592f

IP: 83.188.xxx.xxx

2025-03-21 19:31:26 UTC



**Lina El Masri**

**Styrelseledamot**

Serienummer: bec727980cf717[...]c257de892c9ad

IP: 85.194.xxx.xxx

2025-03-23 14:51:37 UTC



**LOLITA BLOMQVIST**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 1e5f92da8a0222[...]9a260918a600d

IP: 83.188.xxx.xxx

2025-03-23 16:04:49 UTC



**AYSEGÜL GÖCMENOGLU**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 1b0009b846e04f[...]9a961abb238c1

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-23 16:41:12 UTC



**ERIKA CALDERON DIAZ**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 4da7c58d8607e6[...]68e032d1886ad

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-03-23 18:35:46 UTC



**Lena Britt-Marie Renholm**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 53d208be6fabb5[...]15c47a37b0b1e

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-24 16:01:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Niclas Fredrik Antero Adersten**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-25 08:34:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense  
Org.nr. 716421-6645

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### 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. Risker

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 Brf Odense för år 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Niclas Fredrik Antero Adersten**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-25 08:34:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.