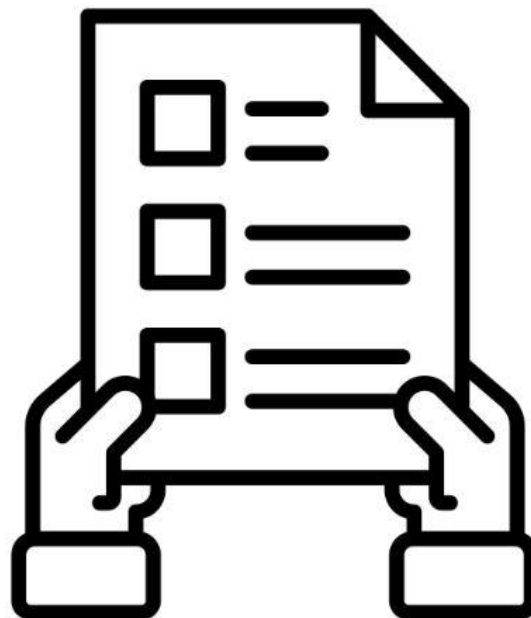


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Odense  
716421-6645



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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
Lena Renholm	Ledamot
Sasan Vaezi	Ledamot
Mohammad Tahir Hussein	Suppleant
Rumeysa Göcmenoglu	Suppleant
Maja Emese Kaleem	Suppleant

Styrelsen har samlats till 12 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

Ulf Larsson

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. 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 kroksystem

### **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 2026 och höjning kommer att ske med 5 % från och med 1 juli 2026.

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 2025 blev det en höjning med 5 % från 1 januari 2025.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen fortsätter arbeta med att endast nödvändiga arbeten har prioriterats för att säkerställa en god ekonomi.

Under hösten har styrelsen haft ett omfattande arbete efter vattenskadan som inträffade i augusti. Fler lägenheter har varit tvungna att flytta till tillfälliga boende under återställningsarbete, arbetet beräknats pågå fram till våren 2026.

Vidare har styrelsen skickat intresseanmälan till kommunen för att friköpa tomträtt, vi inväntar svar.

Byten av takfläktar sker vid behov. Under 2025 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 2025.

Under 2025 såldes en ombildad hyreslägenhet.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att undersöka möjligheten att införa IMD, individuell mätning och debitering av tappvatten. Genom samlad information och offerter från entreprenörer inom detta område kommer beslut att tas på årsstämman 2026.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 371	5 348	4 980	4 802	4 424
Resultat efter finansiella poster	-3 447	-2 222	-2 172	-2 601	-2 897
Soliditet (%)	66	64	65	66	67
Årsavgift/kvm boyta (kr)	677	675	626	561	529
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 300	725	875	1 148	1 132
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	4 584	4 975	5 000	5 012	5 024
Skuldsättning /kvm totalyta (kr)	4 460	4 676	4 699	4 711	4 722
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	3	1	1
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9	10
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	33	32	34	31	22
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	171	160	146	139	156
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	79	71	57	46	42
Energikostnad/ kvm totalyta	283	263	237	216	220
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	125	136	130	57	47
Sparande/kvm (kr)	-115	60	54	68	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	82	78	76	78

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 764 kvm bostadsrättsyta och 187 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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 275 700	5 594 330	1 030 623	-26 936 944	-2 222 496	<b>61 741 213</b>
Ökning av insatskapital	2 979 900	3 520 100				<b>6 500 000</b>
Avsättning till yttre underhållsfond			52 584	-52 584		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 222 496	2 222 496	<b>0</b>
Årets resultat					-3 447 373	<b>-3 447 373</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 255 600</b>	<b>9 114 430</b>	<b>1 083 207</b>	<b>-29 212 024</b>	<b>-3 447 373</b>	<b>64 793 840</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-29 211 977
Årets resultat	-3 447 373
	<b>-32 659 350</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	52 584
I ny räkning överföres	-32 711 934
	<b>-32 659 350</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 371 001	5 348 379
Övriga rörelseintäkter	3	91 088	55 725
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 462 089</b>	<b>5 404 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 994 077	-4 022 164
Övriga externa kostnader	5	-425 690	-260 486
Personalkostnader	6	-146 744	-143 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 589 233	-2 549 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 155 744</b>	<b>-6 975 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 693 655</b>	<b>-1 571 544</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 516	236 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 234	-887 692
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-753 718</b>	<b>-650 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 447 373</b>	<b>-2 222 449</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 447 373</b>	<b>-2 222 449</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 447 373</b>	<b>-2 222 449</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	85 758 200	88 337 071
Inventarier, verktyg och installationer	8	41 448	51 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 799 648</b>	<b>88 388 881</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 799 648</b>	<b>88 388 881</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 595	0
Övriga fordringar		86 827	54 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		367 609	251 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>464 031</b>	<b>305 719</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 222 789	7 722 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 222 789</b>	<b>7 722 696</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 686 820</b>	<b>8 028 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 486 468</b>	<b>96 417 296</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		96 370 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll		1 083 207	1 030 623
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 453 237</b>	<b>90 900 653</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-29 211 977	-26 936 944
Årets resultat		-3 447 373	-2 222 449
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 659 350</b>	<b>-29 159 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 793 887</b>	<b>61 741 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	16 869 848	16 909 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 869 848</b>	<b>16 909 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	14 134 148	15 674 148
Leverantörsskulder		417 625	547 492
Skatteskulder		44 710	57 583
Övriga skulder		505 400	787 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	720 850	699 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 822 733</b>	<b>17 766 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 486 468</b>	<b>96 417 296</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 447 373	-1 571 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 589 233	2 549 963
Finansiella Poster	-22 784	-650 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-880 924</b>	<b>327 514</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-9 595	14 966
Förändring av kortfristiga fordringar	-138 805	-52 319
Förändring av leverantörsskulder	-129 867	338 957
Förändring av kortfristiga skulder	-260 715	266 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 419 906</b>	<b>895 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 497 194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 497 194</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse av bostad	6 500 000	0
Amortering av lån	-1 580 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 920 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 500 094</b>	<b>-681 443</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	7 722 696	8 404 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 222 790</b>	<b>7 722 696</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)

#### 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 balansomslutning.

##### 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 469 787	4 411 824
Hyror bostäder	243 130	303 224
Hyror parkering moms	24 651	11 671
Hyror garage och parkering	523 300	518 050
Bredband	110 750	109 068
Laddstationer	3 000	3 000
Överlåtelse- och pantsättning	7 644	6 589
Uteblivna hyror garage och parkering	-11 260	-15 046
	<b>5 371 002</b>	<b>5 348 380</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	13 540	9 016
Elförsäljning	0	46 709
Vidarefakturerad elkostnad	77 547	0
	<b>91 087</b>	<b>55 725</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetskötsel	106 674	151 504
Snöröjning och sandning	123 081	115 996
Bevakning	5 799	10 772
Serviceavtal	13 375	13 375
Städning, beställningar	31 526	0
Förbrukningsmateriel	5 353	6 620
Brandskydd	2 563	2 563
Reparationer	920 217	75 142
Underhåll	57 508	88 242
El	229 757	225 183
Värme	1 187 204	1 110 108
Vatten	551 296	491 644
Sophämtning och renhållning	167 392	195 050
Försäkring	165 889	156 459
Tomträttsavgäld	589 600	589 600
Bredband	194 931	185 830
Fastighetsavgift	634 662	600 075
Övriga driftkostnader	7 250	4 000
	<b>4 994 077</b>	<b>4 022 163</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 160	7 404
Inkassoavgifter	317	2 182
Revisionsarvode extern revisor	40 000	36 875
Föreningskostnader	24 431	22 307
Förvaltningsarvode ekonomi	80 040	71 348
Förvaltningsarvode teknik	16 212	14 452
Förvaltningsarvoden beställningar	84 578	55 604
Administration	57 938	37 590
Korttidsinventarier	0	990
Konsultarvode	17 250	11 150
Föreningsavgifter	6 530	6 530
Mäklarprovision	80 000	0
Bankkostnader	8 134	8 933
Övriga externa kostnader	8 099	-14 878
	<b>425 689</b>	<b>260 487</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	117 600	114 600
Sociala kostnader	29 144	28 435
	<b>146 744</b>	<b>143 035</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	111 769 980	110 324 595
Inköp		1 445 385
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 769 980</b>	<b>111 769 980</b>
Ingående avskrivningar	-23 432 910	-20 882 947
Årets avskrivningar	-2 578 871	-2 549 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 011 781</b>	<b>-23 432 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 758 199</b>	<b>88 337 070</b>
Taxeringsvärden byggnader	71 392 000	70 991 000
Taxeringsvärden mark	70 875 000	75 600 000
	<b>142 267 000</b>	<b>146 591 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 810	0
Inköp	0	51 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 810</b>	<b>51 810</b>
Årets avskrivningar	-10 362	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 362</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 448</b>	<b>51 810</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,38	2026-11-28	7 817 074	7 837 074
SEB	2,38	2026-11-28	6 317 074	7 837 074
SEB	2,64	2027-11-28	8 434 924	8 454 924
SEB	2,64	2027-11-28	8 434 924	8 454 924
			<b>31 003 996</b>	<b>32 583 996</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 30 603 996 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta	31 615	43 939
Avgifter och hyror	461 432	428 483
Övriga interimsskulder	227 803	227 512
	<b>720 850</b>	<b>699 934</b>

Årsredovisningens innehåll beslutades den 14 april 2026

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erika Calderon Diaz  
Ordförande

Malin Bergh  
Ledamot

Lolita Blomqvist  
Ledamot

Sasan Vaezi  
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."

## SASAN VAEZI

### Styrelseledamot

Serienummer: 900860f39590ed[...]6700b7da18945

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-04-15 09:47:18 UTC



## Lena Britt-Marie Renholm

### Styrelseledamot

Serienummer: 53d208be6fabb5[...]15c47a37b0b1e

IP: 83.188.xxx.xxx

2026-04-15 11:12:23 UTC



## MALIN BERGH

### Styrelseledamot

Serienummer: 9239e38bb8c1b4[...]045f1d821592f

IP: 83.188.xxx.xxx

2026-04-15 18:00:09 UTC



## LOLITA BLOMQVIST

### Styrelseledamot

Serienummer: 1e5f92da8a0222[...]9a260918a600d

IP: 83.253.xxx.xxx

2026-04-16 05:45:25 UTC



## ERIKA CALDERON DIAZ

### Styrelseledamot

Serienummer: 4da7c58d8607e6[...]68e032d1886ad

IP: 83.253.xxx.xxx

2026-04-16 18:31:47 UTC



## Niclas Fredrik Antero Adersten

### Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2026-04-17 08:51:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: DIMRR-Z2PUP-G4PIN-ORJ3V-C0599-TGCHG

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg 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 2025.

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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025 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: 46.227.xxx.xxx

2026-04-17 08:51:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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.