

# Årsredovisning 2025

Brf Odenpalatset

769638-0141



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Odenpalatset

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

# 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 2019-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Orion 16             | 2020    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 27 hyreslägenheter och 123 bostadsrätter om totalt 9 930 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 930 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Håkan Blomdahl      | Styrelseledamot    |
| Gunnar Drougge      | Styrelseledamot    |
| Hooni John Huh      | Styrelseledamot    |
| Martin Balke        | Styrelseledamot    |
| Patrick Karlsson    | Styrelseledamot    |
| Wieslaw Fangrat     | Styrelseledamot    |
| Anna Maria Blomdahl | Styrelsesuppleant  |
| Konrad Svanberg     | Styrelseordförande |

## Valberedning

Hela styrelsen

## Firmateckning

Firman tecknas av en av Håkan Blomdahl eller Gunnar Drougge i förening med en av ledamöterna.

## Revisorer

Per-Erik Mattias Grinde    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-25. Beslut om stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Inpasseringssystem och kameraövervakning  
Renovering av trapphus Hagagatan
- 2019-2021** ● Relining av avloppsstammar Hagagatan och Surbrunnsgatan
- 2021** ● Renovering av trapphus och entrédörrar Surbrunnsgatan
- 2023** ● Renovering av soprum och återvinningsrum på Surbrunnsgatan
- 2024** ● Renovering av hiss Hagagatan  
Ommålning hissdörrar Hagagatan och Surbrunnsgatan  
Uppfräschning av innergården
- 2025** ● Renovering av hissar Surbrunnsgatan  
Stambyte Odengatan  
Bjälklag Odengatan

## Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Byte elstigare Odengatan
- 2026** ● Byte av avloppsstammar i källaren på Surbrunnsgatan  
Stambyte Odengatan  
Bjälklag Odengatan  
Uppgradering ventilation från självdrag till mekanisk frånluft Odengatan

## Avtal med leverantörer

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Bredband                   | Bahnhof AB              |
| Jour och service av hissar | Trygga Hiss AB          |
| Teknisk förvaltning        | Aphos Förvaltning AB    |
| Teknisk förvaltning Jour   | BK Fastighetsservice AB |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Orion Samfällighetsförening, med en andel på 72%.

Samfälligheten förvaltar de gemensamhetsanläggningar som fastigheten har med fastigheterna Orion 15 och Orion 17 och som omfattar bland annat gård, värmeanläggningar, ventilation och hissar.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten Orion 16 består endast av bostäder, med en total BOA på 9 930 kvm, fördelat på 150 bostadsobjekt. Per 2025-12-31 var 123 av dessa upplåtna med bostadsrätt och 27 som hyreslägenheter. Orion 16 består av tre huskroppar, Odengatan 60 och 60a med byggnadsår 1899, Hagagatan 1 med byggnadsår 1974 och Surbrunnsgatan 55-59 med byggnadsår 1974.

Orion 16 är en så kallad 3D-fastighet som har sitt ursprung i den tidigare fastigheten Stockholm Orion 14 ("Orion 14"). Orion 16 har gemensamhetsanläggningar med de två andra fastigheterna som bildats ur Orion 14, det vill säga Stockholm Orion 15 och Stockholm Orion 17. Dessa gemensamhetsanläggningar sköts av Orion Samfällighetsförening, bildad av fastighetsägarna i detta syfte.

De hyreslägenheter som fanns i föreningen vid årsskiftet finansieras av Katinla AB med ett lån där föreningen ej har någon ränterisk. Detta lån bör därför inte ses som belåning av föreningen på samma sätt som ett vanligt lån skulle göra. För mer information, se not 16.

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset har två olika andelstal för att fördela föreningens kostnader till medlemmarna; Andelstal 1 för fördelning av föreningens driftskostnader och Andelstal 2 för fördelning av kostnader (räntor) för föreningens lån hos kreditinstitut.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övriga uppgifter

Föreningens 150 lägenheter fördelade på tre huskroppar. De två huskropparna uppförda 1974 är i gott tekniskt skick och har genomgått relining, varför något stambyte inte bedöms nödvändigt där.

Föreningen har ett pågående stambyte i huskroppen på Odengatan, vilket berör 11 lägenheter. I samband med detta har även delar av bjälklaget i denna del åtgärdats och bytts ut, då det var i undermåligt skick.

Stambytet bedöms kunna finansieras med befintlig kassa och beräknas vara färdigställt under sommaren 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 8 543 454   | 8 824 099   | 8 599 526   | 7 186 955   |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 881 977  | -2 954 613  | -2 819 271  | -2 994 262  |
| Soliditet (%)                                      | 67          | 66          | 61          | 59          |
| Yttre fond                                         | 1 985 000   | 1 488 750   | 992 500     | 496 250     |
| Taxeringsvärde                                     | 461 000 000 | 502 000 000 | 502 000 000 | 502 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 690         | 702         | 675         | 458         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 64,8        | 61,8        | 56,7        | 46,6        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 908       | 10 014      | 10 670      | 10 868      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 8 056       | 8 078       | 8 078       | 8 010       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 68          | -64         | -50         | -67         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 77          | 73          | 75          | 125         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 153         | 151         | 138         | 125         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 54          | 52          | 44          | 25          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 283         | 275         | 258         | 276         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,12        | 5,16        | 5,23        | 3,70        |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,37       | 14,26       | 15,80       | 23,73       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för räkenskapsåret 2025 förklaras till största delen av planmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde eller likviditet.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens kostnadsutveckling och intäkter. För att säkerställa långsiktig ekonomisk balans kommer bland annat avgifterna att justeras från och med 1 juli 2026. Styrelsen arbetar därutöver aktivt med att anpassa kostnadsnivån samt planera framtida underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 467 271 669        | -                                            | 5 236 000                       | 472 507 669        |
| Fond, yttre underhåll | 1 488 750          | -                                            | 496 250                         | 1 985 000          |
| Balanserat resultat   | -10 297 274        | -2 954 613                                   | -496 250                        | -13 748 137        |
| Årets resultat        | -2 954 613         | 2 954 613                                    | -3 881 977                      | -3 881 977         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>455 508 532</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 354 023</b>                | <b>456 862 555</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 748 137        |
| Årets resultat      | -3 881 977         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-17 630 114</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 496 250            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -414 712           |
| Balanseras i ny räkning              | -17 711 652        |
|                                      | <b>-17 630 114</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 543 454         | 8 824 099         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 46 784            | 251 372           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 590 238</b>  | <b>9 075 471</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 460 596        | -5 465 119        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -254 956          | -260 692          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -140 320          | -114 036          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -4 448 592        | -2 323 584        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 304 464</b> | <b>-8 163 430</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-714 226</b>   | <b>912 041</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 129 950           | 261 951           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 297 701        | -4 128 605        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 167 751</b> | <b>-3 866 654</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 881 977</b> | <b>-2 954 613</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 881 977</b> | <b>-2 954 613</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 670 916 839        | 675 365 431        |
| Pågående projekt                             | 13     | 963 425            | 0                  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 671 880 264        | 675 365 431        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>671 880 264</b> | <b>675 365 431</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 31 041             | 38 613             |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 975 842          | 1 980 506          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 378 905            | 431 821            |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 385 788          | 2 450 940          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 16     | 7 239 281          | 7 535 498          |
| Summa kassa och bank                         |        | 7 239 281          | 7 535 498          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>9 625 069</b>   | <b>9 986 438</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>681 505 333</b> | <b>685 351 869</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 472 507 669        | 467 271 669        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 985 000          | 1 488 750          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>474 492 669</b> | <b>468 760 419</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -13 748 137        | -10 297 274        |
| Årets resultat                               |        | -3 881 977         | -2 954 613         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-17 630 114</b> | <b>-13 251 887</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>456 862 555</b> | <b>455 508 532</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 20 | 0                  | 80 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>80 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 20 | 80 000 000         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 386 404          | 237 955            |
| Skatteskulder                                |        | 26 473             | 36 563             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 18     | 142 152 100        | 147 388 100        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 1 077 801          | 2 180 719          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>224 642 778</b> | <b>149 843 337</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>681 505 333</b> | <b>685 351 869</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-714 226</b>   | <b>912 041</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 4 448 592         | 2 323 584        |
|                                                                                 | <b>3 734 366</b>  | <b>3 235 625</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 130 276           | 229 483          |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 240 033        | -4 123 496       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>624 609</b>    | <b>-658 388</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 64 826            | -155 717         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -5 258 227        | 68 419           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-4 568 792</b> | <b>-745 686</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -963 425          | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-963 425</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 5 236 000         | 37 799 600       |
| Amortering av lån                                                               | 0                 | -37 799 600      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>5 236 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-296 217</b>   | <b>-745 686</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>7 535 498</b>  | <b>8 281 184</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>7 239 281</b>  | <b>7 535 498</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Odenpalatset 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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    | 1,07 % |
| Yttertak            | 3,20 % |
| Fasader             | 2,13 % |
| Balkonger           | 6,40 % |
| Fönster             | 9,60 % |
| Stamledningar VA    | 2,40 % |
| Stamledningar Värme | 3,20 % |
| Styr & övervakning  | 9,60 % |
| Ventilation         | 9,60 % |
| El                  | 4,80 % |
| Hissar              | 2,74 % |

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.

### 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   | 5 352 793        | 5 405 175        |
| Hysesintäkter, bostäder | 2 964 043        | 3 209 060        |
| Bredband                | 215 454          | 205 769          |
| Övriga intäkter         | 11 164           | 4 095            |
| <b>Summa</b>            | <b>8 543 454</b> | <b>8 824 099</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025          | 2024           |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning       | -3            | -2             |
| Erhållna bidrag               | 32 670        | 0              |
| Övriga intäkter               | 758           | 171 900        |
| Försäkringsersättning         | 0             | 65 689         |
| Återbetaln. all Framtid       | 11 843        | 11 571         |
| Övriga rörelseintäkter        | 1 516         | 2 214          |
| <b>Summa</b>                  | <b>46 784</b> | <b>251 372</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 75 135         | 64 918         |
| Städning                 | 69 569         | 157 909        |
| Besiktning och service   | 28 597         | 77 445         |
| Trädgårdsarbete          | 7 570          | 11 085         |
| Övrigt                   | 23 750         | 8 540          |
| <b>Summa</b>             | <b>204 620</b> | <b>319 896</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024             |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer                  | 211 118        | 354 030          |
| Bostäder VVS                  | 0              | 8 678            |
| Tvättstuga                    | 35 615         | 11 693           |
| Trapphus/port/entr            | 100 233        | 483              |
| Soprum/miljöanläggning        | 7 720          | 16 369           |
| Dörrar och lås/porttele       | 37 723         | 23 728           |
| VA                            | 0              | 48 919           |
| Värme                         | 15 743         | 512              |
| Ventilation                   | 0              | 38 106           |
| El                            | 483            | 1 876            |
| Hissar                        | 44 267         | 833 109          |
| Gård/markytor                 | 0              | 33 797           |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0              | 5 686            |
| <b>Summa</b>                  | <b>452 900</b> | <b>1 376 986</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024     |
|-----------------|----------------|----------|
| Övrigt plan. UH | 61 464         | 0        |
| VA              | 47 101         | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>108 565</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 761 681          | 724 002          |
| Uppvärmning  | 1 515 890        | 1 493 420        |
| Vatten       | 535 623          | 510 831          |
| Sophämtning  | 277 971          | 284 753          |
| <b>Summa</b> | <b>3 091 165</b> | <b>3 013 007</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 231 974        | 221 268        |
| Självrisker            | 0              | 171 900        |
| Bredband               | 116 220        | 116 234        |
| Fastighetsskatt        | 255 152        | 245 828        |
| <b>Summa</b>           | <b>603 346</b> | <b>755 230</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 638          | 290            |
| Övriga förvaltningskostnader | 40 980         | 31 079         |
| Juridiska kostnader          | 36 900         | 60 675         |
| Revisionsarvoden             | 27 500         | 26 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 147 938        | 141 773        |
| <b>Summa</b>                 | <b>254 956</b> | <b>260 692</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 110 000        | 90 000         |
| Sociala avgifter | 30 320         | 24 036         |
| <b>Summa</b>     | <b>140 320</b> | <b>114 036</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 929 224        | 3 067 753        |
| Ränta ännu ej upplåtna lägenheter                   | 1 368 477        | 1 060 852        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 297 701</b> | <b>4 128 605</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 684 659 769        | 684 659 769        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>684 659 769</b> | <b>684 659 769</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 294 338         | -6 970 754         |
| Årets avskrivning                             | -4 448 592         | -2 323 584         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 742 930</b> | <b>-9 294 338</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>670 916 839</b> | <b>675 365 431</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>452 301 143</i> | <i>452 301 143</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 157 000 000        | 154 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 304 000 000        | 348 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>461 000 000</b> | <b>502 000 000</b> |

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Ingående balans               | 0              | 0          |
| Årets investeringar           | 963 425        | 0          |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>963 425</b> | <b>0</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 80 202           | 87 866           |
| Övriga fordringar | 1 895 640        | 1 892 640        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 975 842</b> | <b>1 980 506</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 098          | 71 595         |
| Försäkringspremier                                  | 240 081        | 231 974        |
| Bredband                                            | 56 819         | 56 819         |
| Förvaltning                                         | 36 943         | 32 143         |
| Inkomsträntor                                       | 38 964         | 39 290         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>378 905</b> | <b>431 821</b> |

## NOT 16, KASSA OCH BANK

|                                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa tillhörande medlemmar med andelstal 2 | 744 624          | 608 363          |
| Övrig kassa                                 | 6 494 657        | 6 927 135        |
| <b>Total kassa</b>                          | <b>7 239 281</b> | <b>7 535 498</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÅRSTRINGS-DAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-03-28                 | 2,22 %                  | 80 000 000          | 80 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                            |                         | <b>80 000 000</b>   | <b>80 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                            |                         | 80 000 000          | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 000 000 kr.

Lånet till SEB är bundet i tiden fram till 2026-03-28 men löper med en rörlig ränta (Stibor 3m+0,01 %)

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, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA LÄGENHETER

|                                 | 2025-12-31          | 2024-12-31          |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lån ännu ej upplåtna lägenheter | -142 152 100        | -147 388 100        |
| <b>Summa</b>                    | <b>-142 152 100</b> | <b>-147 388 100</b> |

Som ränta på lånet till Katinla AB betalar föreningen skillnaden mellan hyresintäkterna på ännu ej upplåtna lägenheter och den avgift som dessa lägenheter skulle ha haft om de vore upplåtna som bostadsrätter. Katinla AB svarar för inre underhåll i dessa lägenheter. Lånets storlek motsvarar de ännu ej upplåtna lägenheternas insats enligt den ekonomiska planen. Det finns också ett avtal om att Katinla AB köper dessa lägenheter för insatserna enligt den ekonomiska planen när lägenheterna blir fria från hyresgäster. Det betyder att lånet amorteras varje gång en lägenhet tomställs. Lånet i sin helhet kommer således att försvinna när samtliga hyreslägenheter har upplåtits som bostadsrätter. Den finansiella effekten för föreningen blir densamma som om alla lägenheter vore upplåtna som bostadsrätter, det vill säga som att lånet inte fanns och att föreningen inte hade någon tillgång i form av hyreslägenheter

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 000            | 306 271          |
| Fastighetsskötsel                                   | 0                | 16 393           |
| Städning                                            | 0                | 62 320           |
| El                                                  | 0                | 236 331          |
| Uppvärmning                                         | 0                | 462 400          |
| Utgiftsräntor                                       | 181 176          | 123 508          |
| Vatten                                              | 0                | 127 827          |
| Löner                                               | 110 000          | 90 000           |
| Förvaltning                                         | 0                | 5 724            |
| Sociala avgifter                                    | 34 562           | 28 278           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 716 063          | 691 667          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 30 000           | 30 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 077 801</b> | <b>2 180 719</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 80 000 000 | 80 000 000 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningens medlemmar erbjudits möjlighet att tillskjuta kapitaltillskott i samband med omläggning av föreningens långsiktiga lån. Kapitaltillskotten har, tillsammans med tillskjutna medel från Katinla AB avseende ännu ej upplåtna hyreslägenheter, möjliggjort att föreningen kunnat amorterat ned lånet med 24 246 783 kr. Låneskulden har därmed minskats från 80 000 000 kronor till 55 753 217 kr kronor. Andelstal 2 har justerats med anledning av detta.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Stockholm

---

Konrad Svanberg  
Styrelseordförande

---

Gunnar Drougge  
Styrelseledamot

---

Håkan Blomdahl  
Styrelseledamot

---

Hooni John Huh  
Styrelseledamot

---

Martin Balke  
Styrelseledamot

---

Patrick Karlsson  
Styrelseledamot

---

Wieslaw Fangrat  
Styrelseledamot

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

---

Per-Erik Mattias Grinde  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2026 08:17

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.06.2026 15:34

**DOCUMENT ID:**

B1089WoeGe

**ENVELOPE ID:**

HJD85bseMx-B1089WoeGe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Odenpalatset, 769638-0141 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

cc6d8f05d1cbafdf6dae29d66aa419c049053b47a19f7c3  
ec0a0ae7c49dbd505a40c1fa70ed9c25c9b459f12cf9d34  
b5c00c22c2f495297d84e211efb3e92b98

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. SVEN HÅKAN BLOMDAHL<br>hakan@katinla.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 01.06.2026 15:46<br>01.06.2026 15:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 79.142.251.26   |
| 2. Martin Balke<br>martin.balke@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated   | 01.06.2026 15:55<br>01.06.2026 15:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.229.244.87   |
| 3. Hooni John Huh<br>johnhuh1980@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 01.06.2026 15:57<br>01.06.2026 15:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.144.200  |
| 4. Konrad Oliver Svanberg<br>konradsvanberg@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 01.06.2026 16:31<br>01.06.2026 16:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.221.182  |
| 5. GUNNAR DROUGGE<br>gunnar@drougge.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 01.06.2026 16:57<br>01.06.2026 16:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.69.72    |
| 6. Thomas Patrick Cristoffer Karlsson<br>patrick@katinla.se    |  Signed<br>Authenticated  | 01.06.2026 17:04<br>01.06.2026 17:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.120.29  |
| 7. WIESLAW FANGRAT<br>wojtek.fangrat@outlook.com               |  Signed<br>Authenticated | 01.06.2026 22:45<br>01.06.2026 22:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.67.250.157    |
| 8. Per-Erik Mattias Grinde<br>mattias.grinde@hhrevisio<br>n.se |  Signed<br>Authenticated | 02.06.2026 08:17<br>02.06.2026 08:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.247.177.130 |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

Org.nr 769638-0141

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odenpalatset för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### 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 de 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Odenpalatset för räkenskapsåret 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 försummelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Mattias Grinde



Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2026 08:15

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.06.2026 15:34

**DOCUMENT ID:**

Skd85Wiefg

**ENVELOPE ID:**

SkWvU9WigGx-Skd85Wiefg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Odenpalatset 250101-251231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

bb94d1cabadd3478a02aeae27a26426cf52f9a04c45924fca73064673d9988fa7e216d9847df0ddf9367b1c1703e4d35ae2223d0b9f9e711de1a9ba23e54013c

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Per-Erik Mattias Grinde       | Signed        | 02.06.2026 08:15 | eID    | Swedish BankID      |
| mattias.grinde@hhrevisio<br>n.se | Authenticated | 02.06.2026 08:15 | Low    | IP: 146.247.177.130 |

\* 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