

# Årsredovisning 2022

BRF ODENPALATSET

769638-0141



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ODENPALATSET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

## SIDA:

4  
8  
9  
11

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2019-10-23.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Orion 16 ("Orion 16"). Fastigheten består av endast bostäder om totalt 9 925 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Gunnar Drougge   | Ordförande      |
| Håkan Blomdahl   | Styrelseledamot |
| Wojtek Fangrat   | Styrelseledamot |
| Martin Balke     | Styrelseledamot |
| John Huh         | Styrelseledamot |
| Patrick Karlsson | Styrelseledamot |

### REVISORER

Mattias Grinde    Revisor



## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

|           |  |
|-----------|--|
| 2019      | Inpasseringssystem och kameraövervakning                 |
| 2019      | Renovering av trapphus Hagagatan                         |
| 2019-2021 | Relining av avloppsstammar Hagagatan och Surbrunnsgatan  |
| 2021      | Renovering av trapphus och entrédörrar Surbrunnsgatan    |
| 2022      | OVK har utförts på lägenheterna på Surbrunnsgatan 55 -59 |

## PLANERADE UNDERHÅLL

|           |   |
|-----------|---|
| 2023      | Nya avloppsstammar i Surbrunnsgatans källare                              |
| 2023      | Renovering av soprum/återvinningsrum Surbrunnsgatan                       |
| 2023      | Byte till ljusridåer i hissarna på Surbrunnsgatan och Hagagatan           |
| 2023      | OVK kommer utföras på lägenheterna på Hagagatan 1 och Odengatan 60 & 60A. |
| 2023-2024 | Stambyte Odengatan  |

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten har endast bostäder med en BOA om 9 925 kvm och består av totalt 150 bostadsobjekt. Per 2022-12-31 var 112 (7 298 kvm) av dessa upplåtna med bostadsrätt och 38 (2627 kvm) som hyreslägenheter.

Fastigheten 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 tillsammans med de andra två fastigheterna som bildats ur Orion 14, det vill säga Stockholm Orion 15 och Stockholm Orion 17. Dessa gemensamhetsanläggningar sköts sedan januari 2022 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 och bör därför inte ses som belåning av föreningen på samma sätt som ett vanligt lån skulle göra. För mer information, se not 15 till balansräkningen.

Bostadsföreningen Odenpalatset har två olika andelstal för att fördela föreningens kostnader till medlemmarna; Andelstal 1 för fördelning av föreningens driftkostnader samt Andelstal 2 för fördelning av kostnader (räntor) på föreningens långsiktiga lån om 80 000 000 kr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året som gått har 4st (284 kvm) av föreningens hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätter. Föreningen har tecknat ett avtal med Bahnhof som bredbandsleverantör till föreningens medlemmar. Delar av tätskiktet på gården har lagats.

Vidare har föreningen haft två extra stämmor och ändrat stadgarna så att de överensstämmer med ny lagstiftning gällande röstning på föreningsstämma. Det har även tillkommit principer angående tillsättning av valberedning.

## EKONOMI

Föreningen har under året gjort en förlust på 3 005 tkr. En stor del av denna förlust beror på avskrivningar av fastigheten (2 324 tkr) och är inte kassaflödespåverkande.

Övrigt att kommentera är att elpriserna under året varit mycket höga, vilket påverkat resultatet kraftigt. Föreningens uppvärmning sker både med fjärrvärme och luftvärmepumpar (som drivs med el). Med "normala" elpriser är uppvärmning med luftvärmepumpar billigare än el men så har inte fallet varit under 2022. Föreningen har därför under slutet av året stängt av luftvärmepumparna.

Marknadsräntorna gick upp kraftigt i slutet av 2022 och räntorna har fortsatt upp under 2023.

Föreningen har ett lån i SEB om 80 mkr med rörlig ränta (Stibor 3m +0,01%) vars kostnader ska fördelas enligt andelstal 2. Även om räntan höjdes i slutet av året var den under året som helhet låg. Föreningens fakturering enligt Andelstal 2 under året var 1 064 tkr vilket översteg den faktiska räntekostnaden (724 tkr) med 340 tkr. Detta belopp, tillsammans med den kassan som tillhörde medlemmar med Andelstal 2 om 434tkr, innebar att föreningen i början av 2023 hade en kassa tillhörande Andelstal 2 som uppgick till 774 tkr, vilken kan användas som buffert för att mildra kommande avgiftshöjningar.

Faktiskt rörelseresultat (rörelseresultat + avskrivning - överfakturering för andelstal 2) under 2022 innebar en förlust på ungefär 1mkr. Kostnaden för värme och el har under året varit ca 1,2 mkr högre än den prognosticerade kostnaden för desamma enligt föreningens ekonomiska plan. Årets förlust har täckts genom en minskning av föreningens renoveringsfond, som vid föreningens bildande uppgick till 10 mkr. I den ekonomiska plan som då upprättades planerades avsättningar till renoveringsfonden årligen. Då föreningen gör ett underskott detta år är avsättning till renoveringsfond inte aktuellt. I stället används delar av kassan från renoveringsfonden för att täcka kostnaderna för 2022. Detta beror på att renoveringsfondens storlek överstiger de utgifter som styrelsen bedömer behövs för renoveringar under de närmast kommande åren.

För 2023 är avgifterna höjda för andelstal 1 från januari månad och de totala intäkterna för att täcka driftskostnaderna kommer att öka med omkring 850 000 kr under året. Även avgiften för andelstal 2 har höjts två gånger 2023, i takt med att räntorna stigit.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                            | 2022   | 2021   | 2020/2019 |
|----------------------------|--------|--------|-----------|
| Nettoomsättning            | 7 187  | 7 913  | 20 972    |
| Resultat efter fin. poster | -3 005 | -2 985 | -2 072    |
| Soliditet, %               | 59     | 55     | 29        |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31     | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31     |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser              | 392 046        | -                             | 21 056                   | 413 102        |
| Fond, yttre underhåll | 0              | -                             | 496                      | 496            |
| Balanserat resultat   | 0              | -2 985                        | -496                     | -3 481         |
| Årets resultat        | -2 985         | 2 985                         | -3 005                   | -3 005         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>389 061</b> | <b>0</b>                      | <b>18 051</b>            | <b>407 112</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -3 481        |
| Årets resultat      | -3 005        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 486</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 496           |
| Balanseras i ny räkning              | -6 982        |
|                                      | <b>-6 486</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |     |                            |                            |
|   | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 7 187                      | 7 913                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 45                         | 1                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 232</b>               | <b>7 914</b>               |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -4 657                     | -4 861                     |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -243                       | -198                       |
| Personalkostnader                                 | 9   | -37                        | 0                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 324                     | -2 324                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-7 261</b>              | <b>-7 383</b>              |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-28</b>                 | <b>531</b>                 |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 5                          | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -2 970                     | -3 516                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 966</b>              | <b>-3 516</b>              |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-2 994</b>              | <b>-2 985</b>              |
| Skatt   |     | -10                        | 0                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-3 005</b>              | <b>-2 985</b>              |



# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Byggnad och mark                              | 11  | 680 013        | 682 336        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>680 013</b> | <b>682 336</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>680 013</b> | <b>682 336</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 39             | 54             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 2 681          | 3 721          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 279            | 235            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>3 000</b>   | <b>4 010</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                |                |
| Kassa och bank                                | 14  | 7 033          | 8 651          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>7 033</b>   | <b>8 651</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>10 033</b>  | <b>12 661</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>690 046</b> | <b>694 997</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 413 102        | 392 046        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 496            | 0              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>413 598</b> | <b>392 046</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -3 481         | 0              |
| Årets resultat                               |     | -3 005         | -2 985         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 486</b>  | <b>-2 985</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>407 112</b> | <b>389 061</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 80 000         | 80 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 16  | 201 558        | 222 614        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>281 558</b> | <b>302 614</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 50             | 560            |
| Skatteskulder                                |     | 225            | 1 284          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 281            | -288           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 820            | 1 767          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 376</b>   | <b>3 322</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>690 046</b> | <b>694 997</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Odenpalatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

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.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2022         | 2021         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 3 778        | 5 111        |
| Årsavgifter, bostäder   | 3 228        | 2 672        |
| Övriga intäkter         | 226          | 132          |
| <b>Summa</b>            | <b>7 232</b> | <b>7 914</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022       | 2021       |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service   | 68         | 84         |
| Fastighetsskötsel        | 60         | 104        |
| Snöskottning             | 0          | 10         |
| Städning                 | 249        | 144        |
| Övrigt                   | 4          | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>381</b> | <b>342</b> |

| NOT 4, REPARATIONER           | 2022       | 2021       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele       | 0          | 484        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 30         | 0          |
| Gård/markytor                 | 0          | 44         |
| Hissar                        | 247        | 46         |
| Reparationer                  | 479        | 132        |
| Trapphus/port/entr            | 5          | 133        |
| VA                            | 0          | 37         |
| Ventilation                   | 36         | 87         |
| Värme                         | 0          | 15         |
| <b>Summa</b>                  | <b>798</b> | <b>978</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2022     | 2021       |
|----------------------------|----------|------------|
| Portar surbrunnsgatan      | 0        | 108        |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b> | <b>108</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                | 1 250        | 884          |
| Sophämtning                 | 184          | 320          |
| Uppvärmning                 | 1 253        | 1 315        |
| Vatten                      | 255          | 429          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 942</b> | <b>2 949</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022       | 2021       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband                      | 117        | 73         |
| Fastighetsförsäkringar        | 190        | 176        |
| Fastighetsskatt               | 229        | 235        |
| <b>Summa</b>                  | <b>537</b> | <b>484</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022       | 2021       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial            | 5          | 0          |
| Juridiska kostnader             | 58         | 0          |
| Kameral förvaltning             | 125        | 116        |
| Revisionsarvoden                | 23         | 49         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 32         | 33         |
| <b>Summa</b>                    | <b>243</b> | <b>198</b> |

  

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022      | 2021     |
|--------------------------|-----------|----------|
| Sociala avgifter         | 9         | 0        |
| Styrelsearvoden          | 28        | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>37</b> | <b>0</b> |

  

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Ränta ännu ej upplåtna lägenheter                   | 2 234        | 2 879        |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 724          | 621          |
| Övriga räntekostnader                               | 13           | 16           |
| <b>Summa</b>  | <b>2 970</b> | <b>3 516</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                                    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 684 660           | 684 660           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <b>684 660</b>    | <b>684 660</b>    |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -2 324            | 0                 |
| Årets avskrivning   | -2 324            | -2 324            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-4 647</b>     | <b>-2 324</b>     |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b>680 013</b>    | <b>682 336</b>    |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>                  | <i>452 301</i>    | <i>452 301</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 154 000           | 136 000           |
| Taxeringsvärde mark   | 348 000           | 242 000           |
| <b>Summa</b>  | <b>502 000</b>    | <b>378 000</b>    |
| <b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Skattekonto   | 2 370             | 2 587             |
| Övriga fordringar   | 312               | 1 134             |
| <b>Summa</b>  | <b>2 681</b>      | <b>3 721</b>      |
| <b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Bredband  | 57                | 34                |
| Försäkringspremier  | 187               | 173               |
| Förvaltning   | 30                | 28                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 5                 | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>279</b>        | <b>235</b>        |
| <b>NOT 14, KASSA OCH BANK</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Kassa tillhörande medlemmar med andetal 2                   | 774               | 464               |
| Övrig kassa   | 6 259             | 8 187             |
| <b>Total kassa</b>  | <b>7 033</b>      | <b>8 651</b>      |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld         | Skuld         |
|-------------------------------------|---------------------|------------|---------------|---------------|
|                                     |                     | 2022-12-31 | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
| SEB lån medlemmar med andelstal 2   | 2026-03-28          | 2,90 %     | 80 000        | 80 000        |
| <b>Summa</b>                        |                     |            | <b>80 000</b> | <b>80 000</b> |

Lånet till SEB är bundet i tiden till 2026-03-28 men löper med rörlig ränta (Stibor 3m+0,01%). 2022-12-31 var räntan på lånet 2,90%

| NOT 16, SKULDER ÄNNU EJ UPPLÅTNA<br>LÄGENHETER | Räntesats  | Skuld          | Skuld          |
|--|------------|----------------|----------------|
|  | 2022-12-31 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| Katinla AB                                     |            | 201 558        | 222 614        |
| <b>Summa</b>                                   |            | <b>201 558</b> | <b>222 614</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 i 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.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31   |
|--|------------|--------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 30         | 30           |
| El   | 0          | 128          |
| Fastighetsskötsel                                    | 0          | 5            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 674        | 600          |
| Löner  | 28         | 0            |
| Sociala avgifter                                     | 9          | 0            |
| Städning   | 0          | 32           |
| Uppvärmning  | 0          | 278          |
| Utgiftsräntor  | 70         | 28           |
| Vatten   | 0          | 91           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 9          | 574          |
| <b>Summa</b>   | <b>820</b> | <b>1 767</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning       | 80 000        | 80 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>80 000</b> | <b>80 000</b> |

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två hyreslägenheter om total 148 kvm har upplåtits som bostadsrätter. Föreningen har höjt avgiften för Andelstal 1 med 20% från 2023-01-01. Föreningen har även höjt avgiften för Andelstal 2 som en följd av att banken har höjt räntan.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Håkan Blomdahl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hooni John Huh  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Balke  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Patrick Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Wieslaw Fangrat  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gunnar Drougge  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per-Erik Mattias Grinde  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 17:07

SENT BY OWNER:  
Ida Sulasalmi · 29.05.2023 09:41

DOCUMENT ID:  
rke9Hw0W8n

ENVELOPE ID:  
rkchDRWI3-rke9Hw0W8n

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 Brf Odenpalatset.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. HÅKAN BLOMDAHL<br>hakan@odenpalatset.se                  | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 09:44<br>29.05.2023 09:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/08/31)<br>IP: 78.66.1.63     |
| 2. Martin Balke<br>martin.balke@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 10:03<br>29.05.2023 09:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/10/21)<br>IP: 199.247.35.38  |
| 3. Hooni John Huh<br>johnhuh1980@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 10:23<br>29.05.2023 09:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/04/10)<br>IP: 98.128.228.101 |
| 4. Lars Gunnar Drougge<br>gunnar@drougge.com                | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 11:02<br>29.05.2023 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/09/24)<br>IP: 94.234.98.37   |
| 5. Thomas Patrick Cristoffer Karlsson<br>patrick@katinla.se | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 12:18<br>29.05.2023 10:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/02/21)<br>IP: 95.193.10.28   |
| 6. WIESLAW FANGRAT<br>wojtek.fangrat@outlook.com            | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 17:03<br>29.05.2023 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/11/24)<br>IP: 37.250.200.77  |
| 7. Per-Erik Mattias Grinde<br>mattias.grinde@hhrevision.se  | Signed<br>Authenticated | 29.05.2023 17:07<br>29.05.2023 17:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/12/29)<br>IP: 91.130.54.2    |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, förfälskning, 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 2022 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Mattias Grinde

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 maj 2023



RB Bostadsrättsföreningen Odenpalatset  
220101-221231.pdf  
(127117 byte)  
SHA-512: dad0984aa6d269b2a95f31b4b07c263b494de  
a4549e670ee3ff70046331a25da5ea90de9a8fa1c6dfc1  
a26b3eda38fd8bdc2d84f9d7c76e06cbb0bb22e06c79c

## Underskrifter

2023-05-29 17:07:25 (CET)



**Per-Erik Mattias Grinde**

mattias.grinde@hhrevision.se 197412298254  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Mattias Grinde**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ae1a3601bb15da6567ad9c423a8b1daea52e6d01755a061cd904c2b229f90b114c791d22aca9bcf3d4c5cb8a0c2090c61282adbb278c416496b719925b1c160b



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.