



Välkommen till årsredovisningen för Brf Odin 12

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 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
ODIN 12	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 532 kvm och 3 lokaler om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Hammargren	Ordförande
Bo Jan Peter Fredriksson	Styrelseledamot
Greta Johanna Ganrot	Styrelseledamot
Josefine Julin	Styrelseledamot
Sofie Odqvist	Styrelseledamot
Manfred Schmidhuber	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rolf Molin Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Elstambyte - gårdshuset (gatuhuset ca 1970)
Rörstambyte - gårdshuset (gatuhuset ca 1970)
- 2002 ● Nyinstallation hiss - gatuhuset
- 2003 ● Omputsning av fasad - gatuhuset (gårdshuset 1990)
Omläggning av tak - gatuhuset (gårdshuset 1990)
Renovering av balkonger - gatuhuset
- 2004 ● Målning av trapphus
- 2006 ● Infört fjärrvärmeuppvärmt tappvatten
- 2007 ● Renovering av tvättstuga - inklusive byggnad av bastu
Stamspolning - gatu- och gårdshuset 2007
- 2009 ● Underhåll asfaltbeläggning innergård
Renovering del av elcentral - gemensamma utrymmen
- 2010 ● Upprustning av tvättstugans frånluftsventilation
- 2012 ● Installation av takvärmekabel och snörasskydd - gatu- och gårdshuset
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 28
- 2013 ● Stamspolning gatu- och gårdshus
Komplettering snörasskydd Gatuhus
Ommålning tak gårdshus
Lagning Gårdsmur Puts mot grannfastighet N 24
- 2015 ● Fönsterbyte - gatuhuset
Byte av vikedörr hiss - gatuhuset
Inköp tvättmaskin - tvättstugan
Fönsterbyte - trapphus gårdshuset
- 2017 ● Spolning och kontroll av avloppsstammen
- 2019 ● Renovering av trapphusets blyglasfönster (bågarna) - gatuhuset

- 2019-2020** ● Ytskiktsförbättring och omdragning av elledningar i entrén - gatuhuset
- 2021** ● Spolning och kontroll av avloppsstammen
- 2022** ● Byte av lokalfönster, innergård
- 2023** ● Portreovering
- 2024** ● Relining av stammar, båda husen
Renovering av fönster, vindslägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadrenovering gårdshus (26A)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning ink. lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Jourmontör	Securitas
TV och Bredband	Telenor
Underhåll hiss	Stockholms Hiss-Service
Varmvattenleverantör med tillhörande funktionskontroll	Stockholm Exergi fd. Fortum

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen står inte för uppvärmningen av husets lägenheter utan enbart för uppvärmningen av varmvatten, som från och med 2006 uppvärms av fjärrvärme.

Under året har föreningen återbetalat halva det lån som togs upp 2024 inför reliningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 391 759	1 351 042	1 289 073	1 226 925
Resultat efter fin. poster	184 603	-2 716 721	208 687	60 763
Soliditet (%)	95	93	98	98
Yttre fond	221 862	1 340 195	1 112 717	1 163 822
Taxeringsvärde	73 954 000	75 826 000	75 826 000	75 826 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	598	591	565	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,6	66,8	66,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	359	718	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	323	646	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	356	323	253	339
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	62	44	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	37	34	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	48	32	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	147	110	105
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,60	1,21	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 771 027	-	-	20 771 027
Upplåtelseavgifter	3 988 013	-	-	3 988 013
Fond, yttre underhåll	1 340 195	-1 340 195	221 862	221 862
Balanserat resultat	-1 290 878	-1 376 526	-221 862	-2 889 266
Årets resultat	-2 716 721	2 716 721	184 603	184 603
Eget kapital	22 091 636	0	184 603	22 276 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 667 404
Årets resultat	184 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 862
Totalt	-2 704 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 750
Balanseras i ny räkning	-2 639 913

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 391 759	1 351 042
Övriga rörelseintäkter	3	4 796	4 686
Summa rörelseintäkter		1 396 555	1 355 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-682 492	-3 628 109
Övriga externa kostnader	9	-96 119	-168 321
Personalkostnader	10	-62 284	-62 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 192	-223 056
Summa rörelsekostnader		-1 198 086	-4 081 838
RÖRELSERESULTAT		198 469	-2 726 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 480	39 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 346	-30 608
Summa finansiella poster		-13 866	9 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 603	-2 716 721
ÅRETS RESULTAT		184 603	-2 716 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 036 028	22 393 220
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 036 028	22 393 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 038 828	22 396 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	80 778
Övriga fordringar	15	1 342 393	1 283 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 554	33 247
Summa kortfristiga fordringar		1 375 947	1 397 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 375 947	1 397 889
SUMMA TILLGÅNGAR		23 414 775	23 793 909

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 759 040	24 759 040
Fond för yttre underhåll		221 862	1 340 195
Summa bundet eget kapital		24 980 902	26 099 235
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 889 266	-1 290 878
Årets resultat		184 603	-2 716 721
Summa ansamlad förlust		-2 704 663	-4 007 599
SUMMA EGET KAPITAL		22 276 239	22 091 636
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	550 000	1 100 000
Leverantörsskulder		25 388	46 345
Skatteskulder		166 296	161 776
Övriga kortfristiga skulder		101 590	97 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	295 262	297 027
Summa kortfristiga skulder		1 138 536	1 702 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 414 775	23 793 909

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 469	-2 726 111
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	357 192	223 056
	555 661	-2 503 055
Erhållen ränta	5 480	39 997
Erlagd ränta	-23 306	-24 338
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 835	-2 487 395
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 839	-105 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 777	-25 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 897	-2 618 883
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 100 000
Amortering av lån	-550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	57 897	-1 518 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 188 637	2 707 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 246 534	1 188 637

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Odin 12 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,44 %
Yttertak	3,59 %
Fasader	3,59 %
Balkonger	8,98 %
Fönster	1,44 %
Stamledningar VA	1,44 %
El	3,59 %
Hissar	3,59 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	868 980	858 636
Hysesintäkter lokaler	386 079	384 439
Deb. fastighetskatt	69 189	35 044
Bredband	47 520	47 520
Dröjsmålsränta	111	195
Pantsättningsavgift	5 880	4 011
Överlåtelseavgift	5 769	5 372
Administrativ avgift	1 372	539
Andrahandsuthyrning	6 860	15 287
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	1 391 759	1 351 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 796	4 686
Summa	4 796	4 686

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	4 755	0
Städning enligt avtal	45 155	48 273
Besiktningar	0	18 750
Hissbesiktning	0	3 513
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 375
Brandskydd	0	11 424
Myndighetstillsyn	9 756	16 839
Gårdkostnader	629	0
Serviceavtal	4 459	2 584
Serviceavtal, hissar	1 709	0
Förbrukningsmaterial	2 647	2 353
Summa	69 110	126 111

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	7 062	7 993
VVS	4 000	0
Elinstallationer	7 081	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 463
Hissar	21 875	6 050
Fönster	0	4 920
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
Summa	40 018	24 426

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	2 779 677
Tak	64 750	0
Fönster	0	176 051
Summa	64 750	2 955 728

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 996	104 954
Uppvärmning	60 909	63 883
Vatten	75 762	81 137
Sophämtning/renhållning	85 047	82 943
Grovsopor	1 956	1 619
Summa	295 670	334 536

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 738	37 336
Kabel-TV	52 290	38 592
Bredband	36 000	30 000
Fastighetsskatt	84 916	81 380
Summa	212 944	187 308

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 503
Tele- och datakommunikation	0	3 750
Revisionsarvoden extern revisor	8 000	8 000
Styrelseomkostnader	5 101	9 222
Fritids och trivselkostnader	0	1 013
Föreningskostnader	280	375
Förvaltningsarvode enl avtal	44 779	47 938
Överlåtelsekostnad	1 470	8 393
Pantsättningskostnad	6 762	6 020
Administration	5 607	4 292
Konsultkostnader	18 750	76 126
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	96 119	168 321

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 002
Arbetsgivaravgifter	12 284	12 350
Summa	62 284	62 352

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	19 346	30 608
Summa	19 346	30 608

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 475 826	27 475 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 475 826	27 475 826
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 082 606	-4 859 550
Årets avskrivning	-357 192	-223 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 439 798	-5 082 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 036 028	22 393 220
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 417 000</i>	<i>9 417 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 730 000	23 437 000
Taxeringsvärde mark	47 224 000	52 389 000
Summa	73 954 000	75 826 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 786	98 786
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 786	98 786
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-98 786	-98 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 786	-98 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 859	95 227
Transaktionskonto	230 702	130 458
Borgo räntekonto	1 015 832	1 058 179
Summa	1 342 393	1 283 864

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 349	9 429
Förutbet fast skötsel	0	4 755
Förutbet kabel-TV	13 205	13 063
Förutbet bredband	6 000	6 000
Summa	33 554	33 247

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-06	2,80 %	550 000	1 100 000
Summa			550 000	1 100 000
Varav kortfristig del			550 000	1 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 550 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	177	179
Uppl kostn el	6 252	9 762
Uppl kostnad Värme	7 888	6 857
Uppl kostn räntor	2 310	6 270
Uppl kostn vatten	12 665	11 937
Uppl kostnad Sophämtning	13 804	12 577
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	186 456	183 735
Summa	295 262	297 027

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

6 701 000

2024-12-31

6 701 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Stockholm

Bo Jan Peter Fredriksson
Styrelseledamot

Greta Johanna Ganrot
Styrelseledamot

Jonas Hammargren
Ordförande

Josefine Julin
Styrelseledamot

Sofie Odqvist
Styrelseledamot

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

Rolf Molin
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 21:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 15:54

DOCUMENT ID:

S1As3Ff3Zg

ENVELOPE ID:

ByAjnKfn-g-S1As3Ff3Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Odin 12, 716447-6215 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c6b88bba6c5ba111659075759d4ec68d2981e99f1a170
2452f1f7c09e00a538a2d85d63b2f77aba1666dae5aaf85
12dfd9418b50173c5feb822afe757c7f662f

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. Jonas Hammargren jonas.hammargren@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:06 08.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.31
2. Bo Jan Peter Fredriksson peter@cadmi.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:17 08.04.2026 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.139
3. JOSEFINE JULIN julin.josefine@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:39 13.04.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.57.134
4. Greta Johanna Garrot gretaganrot@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:13 14.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.124
5. SOFIE ODQVIST sofieodqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:59 15.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.68.58
6. Rolf Ingemar Molin molin.rudebeck@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:41 15.04.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.239.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 12 Org.
Nr: 716447-6215.

Jag har granskat Årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025 -12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att den planerats och genomförts för att i rimlig grad säkerställa att Årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionsred och jag föreslår:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2026

Rolf Molin



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 21:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 15:54

DOCUMENT ID:

SkIAjnFGn-e

ENVELOPE ID:

SJRjhYGhZI-SkIAjnFGn-e

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE Odin 12. 2026.pdf

1 page

SHA-512:

30d4a8ad86e533d4a195401e9e55da8a0447fffc863b6a
5dc4594db0066177a5a864629d009965d86d77a29e245
0c989031a2a24a528dbbdf3d73148e4e14328

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Ingemar Molin	Signed	15.04.2026 21:38	eID	Swedish BankID
molin.rudebeck@outlook.com	Authenticated	15.04.2026 21:37	Low	IP: 2.67.239.2

* 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