

Årsredovisning

BRF Odin 19

769635-5762

Styrelsen för BRF Odin 19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Odin 19 är en äkta privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen med säte i Stockholm. Föreningen äger fastigheten Odin 19 på Hagagatan 37 i Vasastan, uppförd år 1909. Fastigheten omfattar 18 lägenheter (varav 17 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt) samt tre kommersiella lokaler. Den totala boytan uppgår till 1 590 kvm och lokalyta till 260 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningen består av 26 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett. Brf Odin 19 ombildades från ekonomisk till bostadsrättsförening under år 2021.

Avgifter och ekonomisk strategi

Föreningen har en tydlig strategi att långsiktigt trygga ekonomin genom att hålla låga driftkostnader, bygga upp en buffert för framtida underhåll och amortera löpande på föreningens lån. Under året genomfördes en avgiftshöjning om 10 % retroaktivt från och med 1 januari 2025 (engångsjustering) för att möta kostnadsutvecklingen och säkerställa finansiering av planerat underhåll. Föreningen har även under året förnyat ett av fyra lån med bindningstid om 4 år till en ränta om 2,93 %.

I årsavgiften ingår vattenburen värme, varm- och kallvatten, kabel-tv, tvättstuga och förråd.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten och varit aktiv i frågor som rör föreningens ekonomi, fastighetsförvaltning och långsiktiga utveckling. Under 2025 har en ny underhållsplan etablerats som grund för föreningens långsiktiga planering och prioritering av åtgärder. Under året hölls även en extrainsatt föreningsstämma för att rösta om en förlängning av hiss-schaktet till vindsvåningen, vilket avlogs den 5 mars 2025.

Styrelsens sammansättning:

- Christian Johansson, ordförande, avgått och ersatt av Elin Wallencrona
- Carl Sjögren, ledamot
- Claes Kårell, ledamot
- Josef Segerlund, ledamot
- Jonas Zetterberg, ledamot
- Julia Blomqvist, ledamot (Avgått under mandatperioden och avregistrerades från Bolagsverket 31 augusti 2025)

Föreningens har under året valt Andreas Michel Blomqvist (Revideum) till revisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Hefab Redovisning AB. Teknisk förvaltning, felanmälan och tillsyn utförs på uppdrag av föreningen av Alova Fastighetsteknik AB. Styrelsen ansvarar för upphandlingar, kostnadskontroll och samordning av större underhållsåtgärder. Under juli 2025 bytte föreningen städbolag till SMART Trappstädning.

Fastighetsunderhåll

Föreningen arbetar aktivt utifrån en uppdaterad underhållsplan och genomför regelbundna tillsyner och besiktningar. Historiskt underhåll

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera större underhållsåtgärder.

2025

- Balkongrenovering: Färdigställdes i Januari 2025.
- OVK: Anmärkningar justerades och kunde slutföras i April 2025.
- Värmedistribution: Reparation av golvvärme (vind) genomfördes i Januari 2025.
- Säkerhetsdörrar: Majoriteten av medlemmarna bytte lägenhetsdörr under Oktober 2025.
- Entré: Upprustning genomfördes, inklusive målning av väggar och tak, figurativ målning, ny entrétavla, golvtvätt samt nya postboxar. Arbetet färdigställdes i November 2025.

2024

- Balkongbygge: Projektet påbörjades i Juni 2024
- Värmedistribution: Utbyte av delmängd stamventiler och termostatventiler genomfördes i November 2024.

2023

- Stambyte: Stambytesentreprenad för vatten och avloppssystem (VA-system) startat och slutfört under 2023.
- Skorstenar: Kartering av skorstenskanaler juni 2023.
- Ny indragning av el: Utökad serviskapacitet för fastigheten som möjliggjort 3-fas för alla lägenhetsinnehavare inklusive omtrådning upp till lägenhet för delmängd av lägenheterna.

Planerat underhåll för 2026

Den nyetablerade underhållsplanen utgör styrelsens huvudsakliga styrdokument för kommande års prioriteringar.

Under 2026 så planerar styrelsen fönsterrenovering av de fönster som vätter mot gatan för de övre våningsplanen samt att managera fastighetens värmekostnader, genom att installera återstående stamventiler och termostatventiler.

Styrelsen avser att fortsatt arbeta med kostnadskontroll och planering av åtgärder som säkerställer fastighetens funktion och värde över tid.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Avgifter och hyror	1 879	1 761	1 708	1 443
Resultat efter finansiella poster	-389	-350	-435 000	-1 850 000
Soliditet %	74	74	74	74
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	707	660	605	581
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 515	13 584	13 860	13 991
Sparande (kr) per kvadratmeter	143	152	68	-6
Räntekänslighet % = Räntebärande skulder/årsavgifter	22,5	24,8	27,5	28,6
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	239	245	218	178
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	15 963	16 395	16 478	16 634
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	60	58	61	63

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens negativa kassaflöde beror på att investeringen i balkonger slutfördes under 2025. Detta påverkade kassaflödet med ca 380 000kr men är alltså av engångskaraktär.

Föreningen har en långsiktig strategi för att möta kostnadsutvecklingen och säkerställa finansiering av framtida underhåll, och har höjt avgifterna med 10% från 1 januari 2025.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balkongfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 422 772	1 224 447	217 329	-9 300 581	-349 877
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-349 877	349 877
Förändring av yttre fond			80 000	-80 000	
Årets resultat					-388 711
Belopp vid årets utgång	82 422 772	1 224 447	297 329	-9 730 458	-388 711

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 730 458
Årets resultat	-388 711
<i>Summa</i>	<i>-10 119 169</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	80 000
Balanseras i ny räkning	-10 199 169
<i>Summa</i>	<i>-10 119 169</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter		1 124 166	1 027 452
Hyror och övriga intäkter		754 411	733 158
Summa nettoomsättning		1 878 577	1 760 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga kostnader	3	-991 964	-980 500
Arvoden		-72 872	-29 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-657 332	-636 000
Summa rörelsekostnader		-1 722 168	-1 646 115
Rörelseresultat		156 409	114 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 802	10 425
Räntekostnader		-553 922	-474 797
Summa finansiella poster		-545 120	-464 372
Resultat efter finansiella poster		-388 711	-349 877
Resultat före skatt		-388 711	-349 877
Årets resultat		-388 711	-349 877

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	98 761 000	99 289 763
Inventarier	6	14 000	–
Summa materiella anläggningstillgångar		98 775 000	99 289 763
Summa anläggningstillgångar		98 775 000	99 289 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 713	18 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 824	35 770
Summa kortfristiga fordringar		51 537	54 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		867 009	1 214 228
Summa kassa och bank		867 009	1 214 228
Summa omsättningstillgångar		918 546	1 268 235
SUMMA TILLGÅNGAR		99 693 546	100 557 998

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	82 422 772	82 422 772
Balkongfond	1 224 447	1 224 447
Fond för yttre underhåll	297 329	217 329
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>83 944 548</i>	<i>83 864 548</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 730 458	-9 300 581
Årets resultat	-388 711	-349 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-10 119 169</i>	<i>-9 650 458</i>
Summa eget kapital	73 825 379	74 214 090
Långfristiga skulder		
	7	
Övriga skulder till kreditinstitut	12 949 640	12 561 128
Övriga skulder	112 821	112 821
Summa långfristiga skulder	13 062 461	12 673 949
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	12 431 624	12 949 640
Förskott på hyror och avgifter	139 159	113 093
Leverantörsskulder	101 647	483 331
Aktuella skatteskulder	2 339	22 895
Övriga skulder	39 127	35 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 810	65 710
Summa kortfristiga skulder	12 805 706	13 669 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 693 546	100 557 998

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	156 409	114 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	657 332	636 000
Räntenetto	-545 120	-464 372
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>268 621</i>	<i>286 123</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	28 536	-30 368
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-372 303	338 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 146	594 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, inventarie	-15 000	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, balkonger	-127 569	-1 178 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142 569	-1 178 193
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott balkongfond	–	1 224 447
Amortering av lån	-129 504	-129 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 504	1 094 943
Årets kassaflöde	-347 219	511 179
Likvida medel vid årets början	1 214 228	703 049
Likvida medel vid årets slut	867 009	1 214 228

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period.

Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	1 124 166	1 027 452
	Hysesintäkter	754 411	733 158
	Summa	1 878 577	1 760 610

Årsavgifter täcker föreningens kostnader samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Elkostnader	39 478	34 402
	Värme	332 591	339 694
	Vatten och avlopp	77 682	85 570
	Renhållning	24 257	27 276
	Städning	21 057	16 433
	Fastighetservice	36 858	15 642
	Reparationer/underhåll	234 677	192 838
	Hissar	22 713	21 238
	Fastighetsavgift/skatt	101 325	98 630
	Fastighetsförsäkring	38 804	69 153
	Revisionsarvode	32 094	52 500
	Redovisningstjänster	41 690	35 930
	Övriga kostnader	7 935	5 099
	Moms åter på lokaler	-23 412	-24 299
	Bredband/TV	4 215	10 394
		991 964	980 500

Under föregående räkenskapsåret har periodisering av försäkring korrigerats därav att kostnaden ser något hög ut. Den betalda försäkringskostnaden under 2024 har varit 37489kr.

Not 4	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad	1,33-4 procent,	25-75 år.
Inventarier	10 procent,	10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	108 633 330	107 688 137
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	360 569	1 178 193
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	108 993 899	108 866 330
	Ingående avskrivningar	-9 576 567	-8 940 567
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-656 332	-636 000
	Utgående avskrivningar	-10 232 899	-9 576 567
	Redovisat värde	98 761 000	99 289 763

Boyatan utgör 1590kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 260kvm. Byggår 1909.
Under året har investering i balkonger avslutats.

Not 6	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	15 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 000	–
	Utgående avskrivningar	-1 000	–
	Redovisat värde	14 000	–

Not 7	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 2,93% i ränta. förfallodag 29-12-01	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 2,85% i ränta. förfallodag 26-07-01	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 2,86% i ränta. förfallodag 28-01-30	-6 474 820	-6 474 820
	Stadshypotek 1,30% i ränta. förfallodag 26-12-01	-5 956 804	-6 086 308
		-25 381 264	-25 510 768

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum. Av lånen amorteras 129 504kr under ett år.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-20

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Carl Sjögren

Elin Wallencrona

Josef Segerlund

Claes Kårell

Jonas Zetterberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Blomqvist
Revisor