

**Årsredovisning**  
för  
**Odin Förvaltningsaktiebolag**  
556102-9884

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Odin Förvaltningsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-05



Annika Karlsson

2025072104157

**Årsredovisning**  
för  
**Odin Förvaltningsaktiebolag**  
556102-9884  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Odin Förvaltningsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Odin förvaltningsaktiebolag äger och förvaltar fastigheterna Båtsmannen Mindre nr 12, Verkstadsklubben 4, Verkstadsklubben 6 och Smältan 7, samtliga belägna i Stockholms innerstad. Bolaget förvaltar även externt ägda fastigheter samt bedriver kontorservice och redovisningsverksamhet i anslutning till detta.

Bolaget har under året genomfört reparations- och underhållsarbete för 2 614 tkr (1 230). Bolagets räntekostnader har ökat med 48%.

Efter de genomförda underhållsarbeten som skett under de senaste åren är fastigheterna i mycket gott skick och för de kommande åren förväntas successivt lägre reparations- och underhållskostnader.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastigheter har beräknats till ca 390 Mkr. Bokfört värde per 2024-12-31 för bolagets fastigheter uppgår till ca 202 Mkr.

Bolagets finansiella ställning är stark.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 272	10 403	9 689	9 397
Resultat efter finansiella poster	-3 731	-1 164	-3 046	-1 632
Soliditet (%)	41,5	43,2	43,8	44,7

För definitioner av nyckeltal, se noter.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	14 951 951	20 000	75 562 332	-1 164 046	89 870 237
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 164 046	1 164 046	0
Avskrivning på uppskrivningsfond		-580 812		580 812		0
Årets resultat					-3 730 984	-3 730 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>14 371 139</b>	<b>20 000</b>	<b>74 979 098</b>	<b>-3 730 984</b>	<b>86 139 253</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 248 114
Överfört från uppskrivningsfond	580 812
årets förlust	-3 730 984
	<b>68 097 942</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	68 097 942
	<b>68 097 942</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2025072104159

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 271 633	10 402 511
Övriga rörelseintäkter		8 307	7 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 279 940</b>	<b>10 410 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 405 266	-4 329 531
Personalkostnader	3	-2 352 185	-3 002 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 188 035	-2 189 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 945 486</b>	<b>-9 520 694</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-665 546</b>	<b>889 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		56 408	55 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 121 846	-2 109 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 065 438</b>	<b>-2 053 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 730 984</b>	<b>-1 164 046</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 730 984</b>	<b>-1 164 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 730 984</b>	<b>-1 164 046</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	202 055 567	204 243 602
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 055 567</b>	<b>204 243 602</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>202 105 567</b>	<b>204 243 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 000	132 649
Övriga fordringar		164 647	163 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 750	130 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>450 397</b>	<b>426 439</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 418 561	3 274 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 418 561</b>	<b>3 274 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 868 958</b>	<b>3 700 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 974 525</b>	<b>207 944 200</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	6	14 371 139	14 951 951
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 891 139</b>	<b>15 471 951</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		74 979 098	75 562 332
Årets resultat		-3 730 984	-1 164 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>71 248 114</b>	<b>74 398 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 139 253</b>	<b>89 870 237</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	115 668 500	115 668 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>115 668 500</b>	<b>115 668 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		468 911	625 447
Övriga skulder		495 609	586 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 202 252	1 193 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 166 772</b>	<b>2 405 463</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

203 974 525

207 944 200

2025072104162

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier	5

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period intäkten avser. Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas i den takt arbetet utförs och utgifterna redovisas som kostnad när de uppkommer.

Eventuella pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas upp som tillgång i balansräkningen.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen intäkter</b>		
Hysesintäkter	9 847 134	9 565 255
Förvaltningsintäkter och konsultarvoden	423 533	740 044
	<b>10 270 667</b>	<b>10 305 299</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	2

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 426 635	99 426 635
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 426 635</b>	<b>99 426 635</b>
Ingående avskrivningar	-14 350 851	-13 416 408
Årets avskrivningar	-934 443	-934 443
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 285 294</b>	<b>-14 350 851</b>
Ingående uppskrivningar	134 725 453	134 725 453
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-15 557 635	-14 304 043
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 253 592	-1 253 592
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>117 914 226</b>	<b>119 167 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 055 567</b>	<b>204 243 602</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 479	841 479
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>841 479</b>	<b>841 479</b>
Ingående avskrivningar	-841 479	-840 503
Årets avskrivningar	0	-976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-841 479</b>	<b>-841 479</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	14 951 951	15 532 763
Avskrivning på uppskrivet belopp	-580 812	-580 812
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 371 139</b>	<b>14 951 951</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorsändring inom 1 år	93 618 500	67 368 500
Villkorsändring inom 2-5 år	22 050 000	48 250 000
<b>115 668 500</b>	<b>115 618 500</b>	

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	118 405 000	118 405 000
<b>118 405 000</b>	<b>118 405 000</b>	

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

2025072104164

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Retlev  
Ordförande

Annika Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

2025072104166



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2025 10:15  
SENT BY OWNER:  
Anton Adding • 29.04.2025 15:44  
DOCUMENT ID:  
ryelTvURyeg  
ENVELOPE ID:  
Hk8pPLCyel-ryelTvURyeg

DOCUMENT NAME:  
ÅR Odin Förvaltningsaktiebolag för 20240101-20241231 2.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika Charlotta Retlev ulrika@odinforvaltning.se	Signed	29.04.2025 18:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/10)
	Authenticated	29.04.2025 18:50	Low	IP: 193.150.229.249
2. Annika Margareta Karlsson annika@odinforvaltning.se	Signed	05.05.2025 09:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/05/29)
	Authenticated	05.05.2025 09:58	Low	IP: 193.45.39.250
3. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed	05.05.2025 10:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
	Authenticated	05.05.2025 10:15	Low	IP: 194.14.78.10

\* 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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:  
  
MIKAEL ÖSTBLOM  
08/56307000

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 bolagsstämman i Odin Förvaltningsaktiebolag

Org.nr. 556102 - 9884

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Odin Förvaltningsaktiebolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Odin Förvaltningsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Odin Förvaltningsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

2025072104168

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 Odin Förvaltningsaktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Odin Förvaltningsaktiebolag 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

2025072104169



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2025 10:16  
SENT BY OWNER:  
Anton Adding · 29.04.2025 16:07  
DOCUMENT ID:  
H1XSE6ICYeg  
ENVELOPE ID:  
BJzH46U0kxx-H1XSE6ICYeg

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Odin Förvaltningsaktiebolag 2024-01-01–2024-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CEI)	METHOD	DETAILS
Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:16 05.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 194.14.78.10

\* 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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:  
  
MIKAEL ÖSTBLOM  
08/56307000

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