

Årsredovisning
för
Odin Förvaltningsaktiebolag
556102-9884

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Odin Förvaltningsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-04-29



Annika Karlsson

Styrelsen för Odin Förvaltningsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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 och därmed ett förbättrat resultat.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastigheter har beräknats till ca 400 Mkr. Bokfört värde per 2023-12-31 för bolagets fastigheter uppgår till ca 204 Mkr.

Bolagets finansiella ställning är stark.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomfört reparations- och underhållsarbete för 1 230 tkr (3 088) vilket förklarar skillnaden mellan åren. Bolagets räntekostnader har ökat med 71%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 403	9 689	9 397	9 487
Resultat efter finansiella poster	-1 164	-3 046	-1 632	-1 834
Soliditet (%)	43,2	43,8	44,7	44,9

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	15 532 763	20 000	79 046 140	-3 064 620	92 034 283
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning				-3 064 620	3 064 620	0
Avskrivning på uppskrivningsfond		-580 812		580 812		0
Årets resultat					-1 164 046	-1 164 046
Belopp vid årets utgång	500 000	14 951 951	20 000	75 562 332	-1 164 046	89 870 237

Mo

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 981 519
Överfört från uppskrivningsfond	580 812
årets förlust	-1 164 046
	74 398 285
disponeras så att	
i ny räkning överföres	74 398 285
	74 398 285

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

MB

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 402 511	9 689 265
Övriga rörelseintäkter		7 800	8 970
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 410 311	9 698 235
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 329 531	-6 071 104
Personalkostnader	3	-3 002 152	-3 116 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 189 011	-2 343 035
Summa rörelsekostnader		-9 520 694	-11 530 603
Rörelseresultat		889 617	-1 832 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 342	2 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 109 005	-1 235 110
Summa finansiella poster		-2 053 663	-1 232 252
Resultat efter finansiella poster		-1 164 046	-3 064 620
Resultat före skatt		-1 164 046	-3 064 620
Årets resultat		-1 164 046	-3 064 620

MB

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	204 243 602	206 431 637
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	976
Summa materiella anläggningstillgångar		204 243 602	206 432 613
Summa anläggningstillgångar		204 243 602	206 432 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		132 649	185 922
Övriga fordringar		163 699	166 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 091	121 463
Summa kortfristiga fordringar		426 439	474 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 274 159	3 396 925
Summa kassa och bank		3 274 159	3 396 925
Summa omsättningstillgångar		3 700 598	3 871 026
SUMMA TILLGÅNGAR		207 944 200	210 303 639

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Uppskrivningsfond

6

14 951 951

15 532 763

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

15 471 951

16 052 763

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

75 562 332

79 046 140

Årets resultat

-1 164 046

-3 064 620

Summa fritt eget kapital

74 398 286

75 981 520

Summa eget kapital

89 870 237

92 034 283

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

115 668 500

115 768 500

Summa långfristiga skulder

115 668 500

115 768 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

625 447

1 135 509

Övriga skulder

586 446

399 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 193 570

966 347

Summa kortfristiga skulder

2 405 463

2 500 856

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

207 944 200

210 303 639

MB

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:

Byggnader

Inventarier

Antal år

50

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

	2023	2022
Nettoomsättningen intäkter		
Hysesintäkter	9 565 255	8 852 561
Förvaltningsintäkter och Konsultarvoden	740 044	836 704
	10 305 299	9 689 265

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 426 635	99 426 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 426 635	99 426 635
Ingående avskrivningar	-13 416 408	-12 481 971
Årets avskrivningar	-934 443	-934 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 350 851	-13 416 414
Ingående uppskrivningar	134 725 453	134 725 453
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-14 301 044	-13 050 445
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 253 598	-1 253 598
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 170 811	120 421 410

NB

Utgående redovisat värde 204 246 595 206 431 631

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 479	841 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 479	841 479
Ingående avskrivningar	-840 503	-685 503
Årets avskrivningar	-976	-155 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-841 479	-840 503
Utgående redovisat värde	0	976

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	15 532 763	16 113 575
Avskrivning på uppskrivet belopp	-580 812	-580 812
Belopp vid årets utgång	14 951 951	15 532 763

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Villkorsändring inom 1 år	67 368 500	39 150 000
Villkorsändring inom 2-5 år	48 250 000	76 618 500
	115 618 500	115 768 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 405 000	118 405 000
	118 405 000	118 405 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

MB

2024050209796

Stockholm 2024-04-29

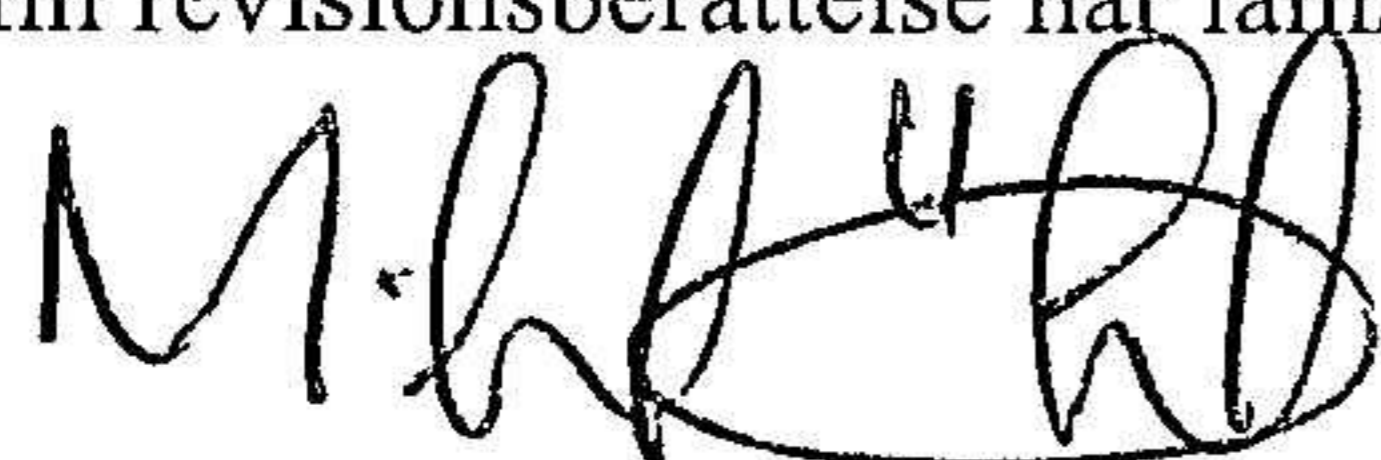


Ulrika Retlev
Ordförande

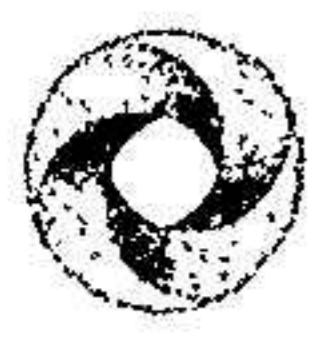


Annika Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Odin Förvaltningsaktiebolag enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

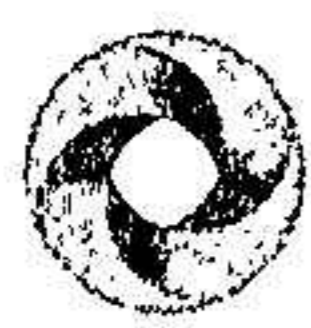
finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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,

MB



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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Odin Förvaltningsaktiebolag enligt god revisors sed 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.

Stockholm 2024-04-29

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

MIKAEL ÖSTBLOM

02/56307000