

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

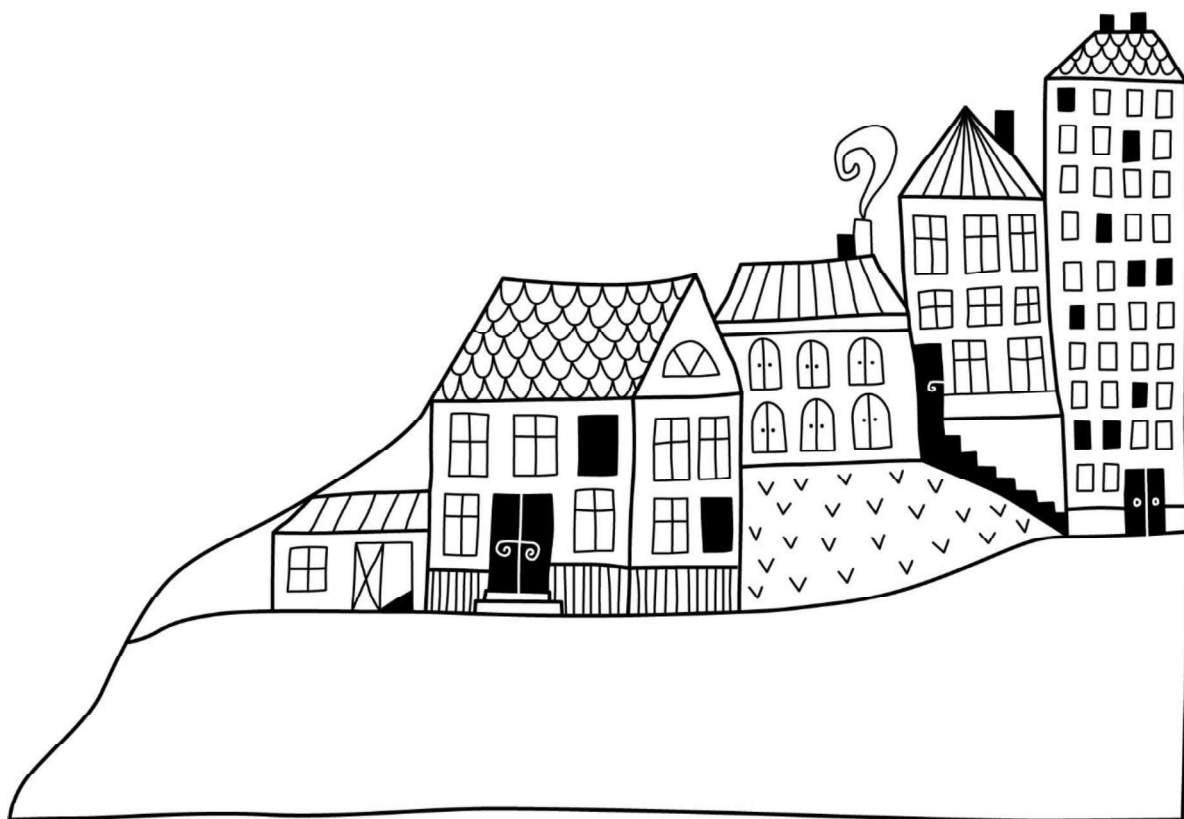
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Odonvidet
Org nr: 746000-8274





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Odonvidet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som ska villkorsändras, lånen som föreningen har klassificeras i årsredovisningen som långfristigt lån då inget är under omförhandling 2025 (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 554 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Storhög 1 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 69 småhus med 4 ROK. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Odonvidegatan 7A-20B i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i

Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
----------	-------

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
------------	-------

Total tomtarea	38 425 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 930 m ²
Total bostadsarea	6 930 m ²

Årets taxeringsvärde	119 025 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 025 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status**Underhållsplan:****Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparation av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för ca 278 tkr. Och planerat underhåll för ca 191 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	133 298
Installationer	46 500
Markytor	11 256

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Weisz	Ordförande	2025
Johan Larsson	Ledamot	2025
Thomas Larzon	Vice ordförande	2026
Glenn Ögren	Ledamot	2025
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	
Staffan Hagre	Ledamot	2025
Isabella Fahlander	Ledamot	Avgått under år 2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Thornberg	Suppleant	2026
Kajsa Magnusson	Suppleant	2025
Sara Rydgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Ingrid Pärssinen	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Bergström		
Mats Svensson		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8%.



Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

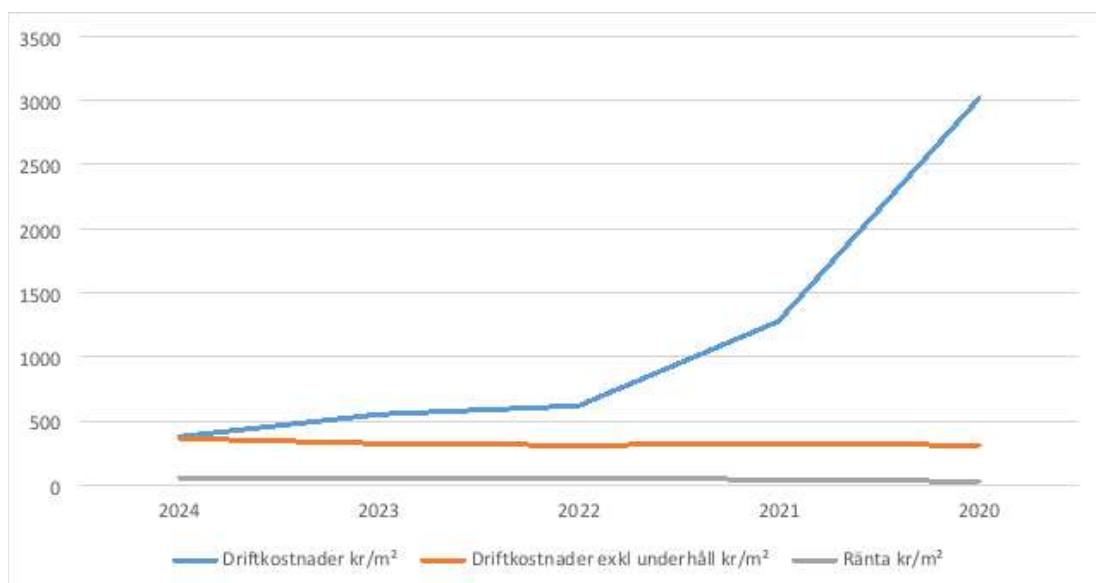


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 932	4 562	4 144	4 028	3 960
Rörelsens intäkter	4 946	4 568	4 148	4 035	4 275
Resultat efter finansiella poster*	1 203	-345	-1 286	-6 242	-17 738
Årets resultat	1 203	-345	-1 286	-6 242	-17 738
Resultat exkl avskrivningar	1 554	-108	-977	-5 676	-17 686
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 568	-2 834	-3 474	-7 931	-20 048
Balansomslutning	33 477	34 104	35 346	34 957	43 743
Årets kassaflöde	-412	-973	674	-8 196	1 977
Soliditet %*	23	19	19	23	33
Likviditet %	34	33	58	105	296
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	100	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	710	657	595	579	569
Driftkostnader kr/kvm	379	551	615	1 275	3 009
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	313	303	315	305
Energikostnad kr/kvm*	57	52	42	42	40
Underhållsfond kr/kvm	627	204	48	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	451	393	360	325	341
Sparande kr/kvm*	252	222	171	141	152
Ränta kr/kvm	48	52	45	43	26
Skuldsättning kr/kvm*	3 629	3 844	3 973	3 766	3 846
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 629	3 844	3 973	3 766	3 846
Räntekänslighet %*	5,1	5,8	6,7	6,5	6,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 790	0	28 780 000	1 413 098	-24 742 686	-344 599
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-344 599	344 599
Reservering underhållsfond				3 122 000	-3 122 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-191 053	191 053	
Årets resultat						1 203 195
Vid årets slut	1 379 790	0	28 780 000	4 344 045	-28 018 232	1 203 195

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 087 286
Årets resultat	1 203 195
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 122 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 053
Summa	-26 815 038

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 815 038**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 932 393	4 561 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 831	6 469
Summa rörelseintäkter		4 946 224	4 568 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 627 080	-3 815 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 871	-276 949
Personalkostnader	Not 6	-246 700	-227 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 192	-236 192
Summa rörelsekostnader		-3 412 844	-4 556 169
Rörelseresultat		1 533 380	12 106
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 513	2 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-335 699	-361 282
Summa finansiella poster		-330 185	-356 705
Resultat efter finansiella poster		1 203 195	-344 599
Årets resultat		1 203 195	-344 599



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 718 405	32 954 597
Summa materiella anläggningstillgångar		32 718 405	32 954 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		32 821 905	33 058 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	17 377	-1 043
Övriga fordringar	Not 14	2 099	26 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	255 231	228 876
Summa kortfristiga fordringar		274 707	254 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	380 187	792 187
Summa kassa och bank		380 187	792 187
Summa omsättningstillgångar		654 607	1 046 291
Summa tillgångar		33 476 799	34 104 388



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 379 790	1 379 790
Uppskrivningsfond		28 780 000	28 780 000
Fond för yttre underhåll		4 344 045	1 413 098
Summa bundet eget kapital		34 503 835	31 572 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 018 233	-24 742 686
Årets resultat		1 203 195	-344 599
Summa fritt eget kapital		-26 815 038	-25 087 286
Summa eget kapital		7 688 797	6 485 602
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 860 000	24 450 000
Summa långfristiga skulder		23 860 000	24 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 290 000	2 190 000
Leverantörsskulder	Not 18	66 389	197 744
Skatteskulder	Not 19	38 332	114 703
Övriga skulder	Not 20	25 234	15 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	508 047	650 526
Summa kortfristiga skulder		1 928 002	3 168 786
Summa eget kapital och skulder		33 476 799	34 104 388



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 533 380	12 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 192	236 192
	1 769 572	248 298
Erhållen ränta	5 513	4 577
Erlagd ränta	-345 272	-356 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 429 813	-104 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 603	32 258
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-331 211	-11 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078 000	-83 337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 490 000	-890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 490 000	-890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-412 286	-973 337
Likvida medel vid årets början	792 187	1 765 524
Likvida medel vid årets slut	380 187	792 187
Kassa och Bank BR	380 187	792 187



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivet år
Byggnader	Linjär	2060
Tak och entrédörrar	Linjär	2032
Värmeväxlare	Linjär	2036
Kabel-tv/bredbandsinstallation	Linjär	2035
Miljöhus	Linjär	2042
Omdragning el, enskilda hus	Linjär	2042
Omdragning el, resterande bestånd	Linjär	2044

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 920 480	4 555 548
Övriga ersättningar	11 916	6 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Summa nettoomsättning	4 932 393	4 561 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	6 289
Övriga rörelseintäkter	13 831	180
Summa övriga rörelseintäkter	13 831	6 469

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-191 054	-1 648 354
Reparationer	-278 554	-258 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-663 865	-640 803
Försäkringspremier	-96 929	-80 774
Kabel- och digital-TV	-259 755	-231 411
Återbäring från Riksbyggen	300	3 000
Serviceavtal	-73 446	-35 036
Snö- och halkbekämpning	-27 185	-19 921
Drift och förbrukning, övrigt	-16 038	0
Förbrukningsinventarier	-38 642	-4 238
Vatten	-375 136	-320 829
Fastighetsel	-21 044	-36 594
Sophantering och återvinning	-157 341	-153 645
Förvaltningsarvode drift	-428 390	-388 342
Summa driftskostnader	-2 627 080	-3 815 946



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-231 113	-222 208
Resekostnader	0	-100
IT-kostnader	-274	0
Arvode, yrkesrevisor	-13 313	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-37 954	-15 023
Kreditupplysningar	-480	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-10 964
Kontorsmateriel	-6 538	-5 250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-2 898
Konsultarvoden	0	-3 000
Bankkostnader	-3 998	-3 508
Summa övriga externa kostnader	-302 871	-276 949

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-75 720	-70 391
Styrelsearvoden	-106 680	-104 020
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 935	0
Övriga kostnadsersättningar	-66	-300
Pensionskostnader	-2 955	-2 975
Övriga personalkostnader	0	-6 000
Sociala kostnader	-46 345	-43 396
Summa personalkostnader	-246 700	-227 082

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-29 508	-29 508
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 808	-7 808
Avskrivningar tillkommande utgifter	-198 876	-198 876
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236 192	-236 192

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 070
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 070

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	286	2 047
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	0
Övriga ränteintäkter	5 109	460
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 513	2 507



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-335 699	-361 282
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-335 699	-361 282

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 249 975	2 249 975
Mark	28 980 000	28 980 000
Standardförbättringar	6 893 362	6 893 362
Anslutningsavgifter	676 707	676 707
Markanläggning	0	0
	38 800 044	38 800 044
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 800 044	38 800 044

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 158 318	-1 128 810
Anslutningsavgifter	-583 009	-575 200
Standardförbättringar	-4 104 121	-3 905 245
Markanläggningar	0	0
	-5 845 448	-5 609 255
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 508	-29 508
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 808	-7 808
Årets avskrivning standardförbättringar	-198 876	-198 876
	-236 192	-236 192
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 081 640	-5 845 447
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 718 404	32 954 596

Varav

Byggnader	1 062 149	1 091 657
Mark	200 000	28 980 000
Anslutningsavgifter	85 890	93 698
Standardförbättringar	2 590 365	2 789 241
Uppskrivning mark	28 780 000	0

Taxeringsvärden

Småhus	119 025 000	119 025 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	119 025 000	119 025 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 750 000</i>	<i>51 750 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 275 000</i>	<i>67 275 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	103 500	103 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	103 500	103 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 763	-1 043
Kundfordringar	15 614	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 377	-1 043

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 099	26 271
Summa övriga fordringar	2 099	26 271

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 560	96 929
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 424	57 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 220	65 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 026	8 827
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 231	228 876

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	9 298	9 012
Transaktionskonto	370 889	783 176
Summa kassa och bank	380 187	792 187



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 150 000	26 640 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-590 000	-2 190 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 860 000	24 450 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,62%	2025-01-28	1 640 000,00	0,00	940 000,00	700 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	8 575 000,00	0,00	100 000,00	8 475 000,00
SWEDBANK	1,06%	2029-12-20	8 550 000,00	0,00	150 000,00	8 400 000,00
SWEDBANK	1,32%	2030-03-25	7 875 000,00	0,00	300 000,00	7 575 000,00
Summa			26 640 000,00	0,00	1 490 000,00	25 150 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har ett kortfristigt lån för omförhandling under 2025. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under aktuella år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	5 878	1 099
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 511	196 645
Summa leverantörsskulder	66 389	197 744

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	38 332	113 981
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	722
Summa skatteskulder	38 332	114 703

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 823	0
Skuld sociala avgifter och skatter	23 411	15 813
Summa övriga skulder	25 234	15 813



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 615	35 951
Upplupna räntekostnader	6 765	16 338
Upplupna driftskostnader	0	20 715
Upplupna elkostnader	2 402	3 480
Upplupna vattenavgifter	101 817	79 911
Upplupna kostnader för renhållning	0	23 800
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	77 210	70 771
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 238	381 558
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 047	650 526

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 963 000	27 963 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Weisz

Glenn Ögren

Thomas Larzon

Staffan Hagre

Per Lundahl

Johan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Ingrid Pärssinen
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557546241926

Document

Årsredovisning Odonvidet 2024
Main document
23 pages
Initiated on 2025-05-08 14:08:37 CEST (+0200) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2025-05-14 14:23:19 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Anna Weisz (AW)
annaweisz@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA
WEISZ"
Signed 2025-05-08 21:49:27 CEST (+0200)

Glenn Ögren (GÖ)
glenn551@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GLENN
ÖGREN"
Signed 2025-05-08 20:44:28 CEST (+0200)

Johan Larsson (JL)
info@ehs-solutions.eu



The name returned by Swedish BankID was "Johan
Christian Larsson"
Signed 2025-05-08 19:19:47 CEST (+0200)

Staffan Hagre (SH)
hagrestaffan@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN
HAGRE"
Signed 2025-05-08 22:16:47 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546241926

Thomas Larzon (TL)
larzon75@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS LARZON"
Signed 2025-05-08 18:25:32 CEST (+0200)

Per Lundahl (PL1)
per.lundahl@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "PER LUNDAHL"
Signed 2025-05-09 07:41:32 CEST (+0200)

Ingrid Pärssinen (IP)
ingrid.parssinen@sydmail.se



The name returned by Swedish BankID was "INGRID PÄRSSINEN"
Signed 2025-05-13 01:13:38 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL2)
pauline.lennartsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signed 2025-05-14 14:23:19 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet

Org.nr 746000-8274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelser 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 12:21:58 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 4ee65ef8-ec34-4354-a014-423646b00e73

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Odonvidet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

