

Årsredovisning

Riksbyggen
Bosdadsrättsförening
Odin 3
Org nr: 7696143564

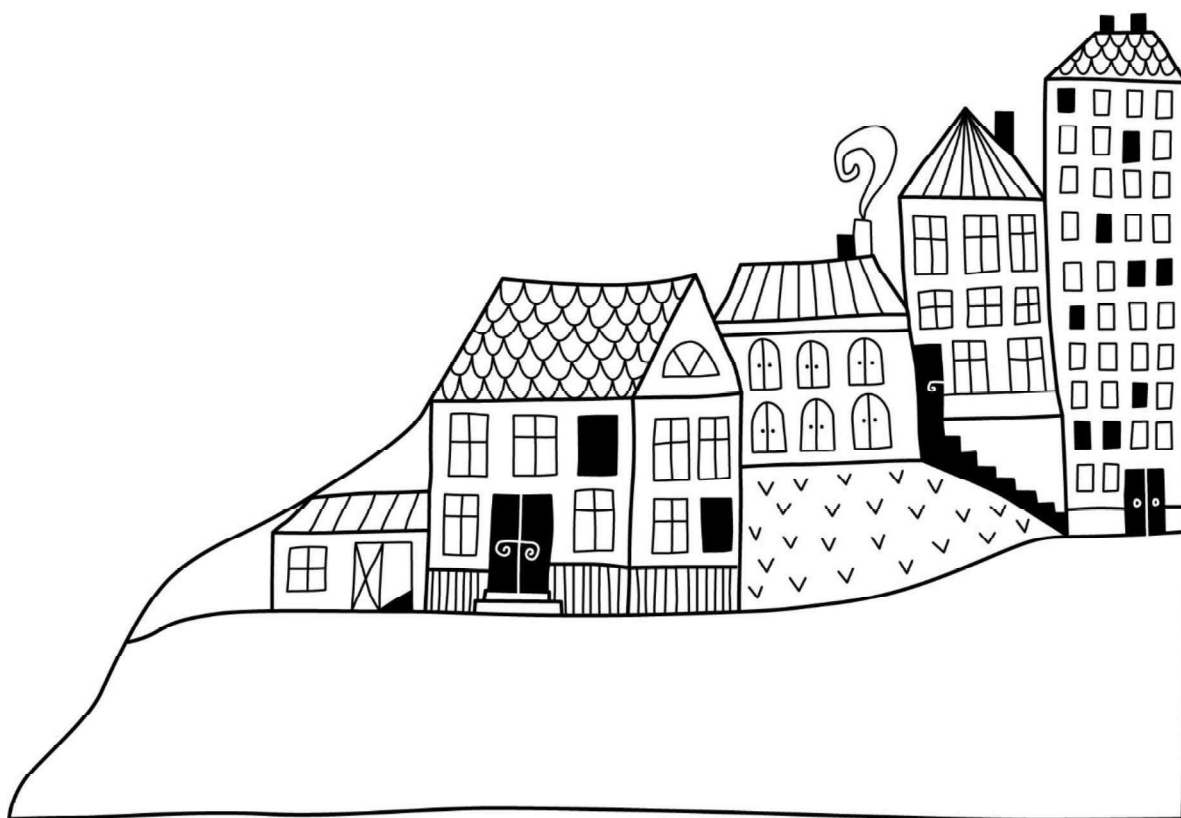
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Odin 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Malmö kommun.

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 2010-05-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjt sina avgifter samtidigt som taxebundna kostnader för taxebundna kostnader minskat. Kostnader för underhåll har dock har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande regelverk.

I resultatet ingår avskrivningar med 819 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 800 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 3 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 44 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförda 1929. Fastigheternas adress är Höstgatan 35, Höstgatan 37 och Mellangatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	varav 1 hyresrätt
2 rum och kök	41	varav 1 hyresrätt
3 rum och kök	1	
4 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	

Total tomtarea	1 575 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 630 m ²
Bostäder hyresrätt	85 m ²
Total bostadsarea	2 715 m ²
Total lokalarea	276 m ²

Årets taxeringsvärde	50 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 122 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Cykelflären	187	2026-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,91 % av föreningens nettoomsättning.
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (PU och KOMP) uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 28 667 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 107 tkr (370 kr/m²) och innefattar utgifter för planerat underhåll och ersättningskomponenter. Avsättning för planerat underhåll för verksamhetsåret har skett med 36 tkr då föreningen redan har 5 795 tkr i fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmecentral	2013
Relining (tappvatten och avlopp)	2016-2017
Taggar och låssystem	2017
Fönsterbyte/renovering	2019-2021
Köp av träd	2021
Elrenovering	2022
Torktumlare	2023
Sopkärl	2023
Dränering	2024

Årets komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markanläggningar, gräsmatta, mur	296 875

Planerat underhåll	År
Balkonger	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Csanady Widlund	Ordförande	2026
Joel Callegari	Ledamot	2027
Jonatan Söderbäck	Ledamot	2027
Ossian Karlsson	Ledamot	2026
Jörn Enoksen	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Kvist Glebe	Suppleant	2026
Lina Malmkvist	Suppleant	2026
Ulrika Arnell	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

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 påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 152 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

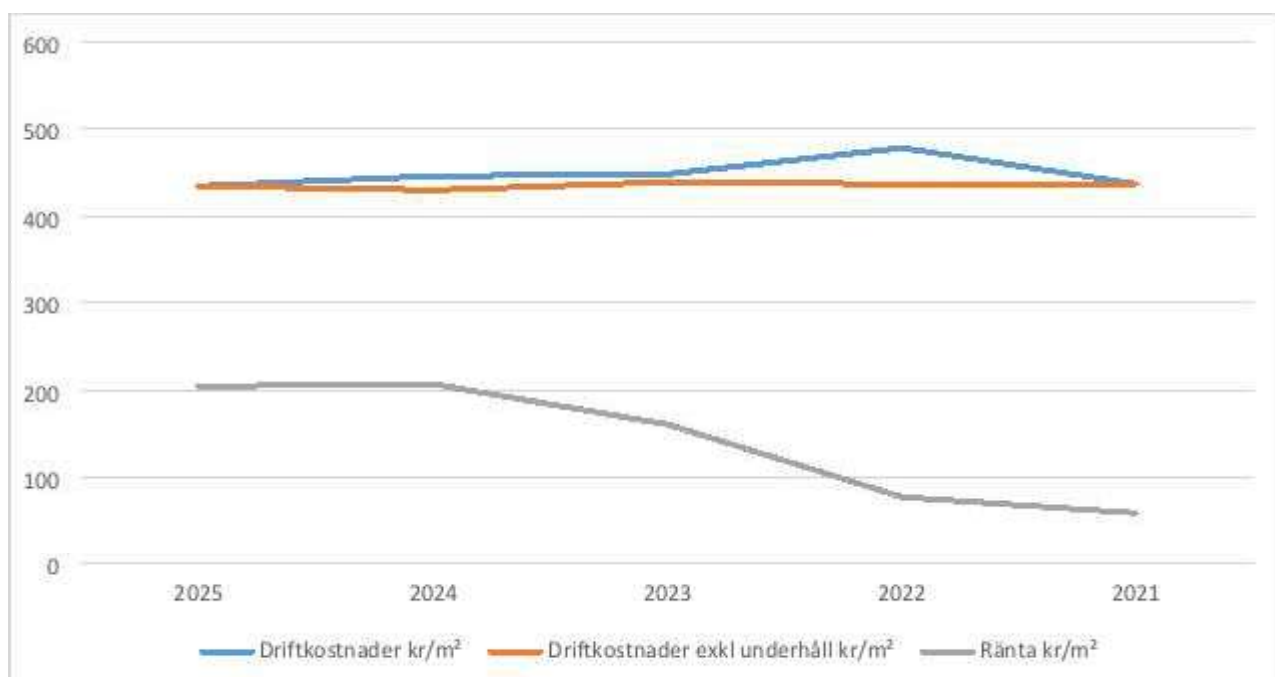
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 335	3 264	3 096	2 725	2 711
Rörelsens intäkter	3 335	3 268	3 249	2 725	2 720
Resultat efter finansiella poster*	-19	-75	259	-277	22
Årets resultat	-19	-75	259	-277	22
Resultat exkl avskrivningar	800	694	1 006	460	703
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	764	497	814	-206	37
Balansomslutning	55 907	56 117	58 072	56 208	56 546
Årets kassaflöde	512	-2 192	2 087	-2 494	2 393
Soliditet %*	65	65	63	62	61
Likviditet %	57	29	94	20	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	87	88	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,7	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 154	1 130	1 074	917	908
Driftkostnader kr/kvm	435	446	447	479	436
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	435	429	438	437	436
Energikostnad kr/kvm*	255	252	254	237	215
Underhållsfond kr/kvm	1 950	1 938	1 888	1 833	1 652
Reservering till underhållsfond kr/kvm	12	66	64	223	223
Sparande kr/kvm*	268	249	346	195	240
Ränta kr/kvm	205	206	161	78	59
Skuldsättning kr/kvm*	6 241	6 285	6 997	7 040	7 084
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 098	7 147	7 957	8 007	8 056
Räntekänslighet %*	6,1	6,3	7,4	8,7	8,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till årets förlust

Årets förlust uppgår till -18 723 kr. Kostnader för reparationer, avskrivningar och värme har ökat. För att förbättra resultatet kommer föreningen att höja årsavgiften med 8 % 2026-01-01.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 211 876	2 518 438	0	5 795 081	-6 053 143	-75 479
Disposition enl. årsstämmobeslut					-75 479	75 479
Reservering underhållsfond				36 000	-36 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-18 723
Vid årets slut	34 211 876	2 518 438	0	5 831 081	-6 164 622	-18 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 128 622
Årets resultat	-18 723
Årets fondreservering enligt stadgarna	-36 000
Summa	-6 183 345

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 183 345**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 334 795	3 264 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	3 643
Summa		3 334 975	3 267 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 300 622	-1 333 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 008	-611 105
Personalkostnader	Not 6	-119 650	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-819 052	-769 020
Summa rörelsekostnader		-2 759 332	-2 826 199
Rörelseresultat		575 643	441 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 342	99 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-611 709	-616 614
Summa finansiella poster		-594 367	-517 007
Resultat efter finansiella poster		-18 723	-75 479
Årets resultat		-18 723	-75 479

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 299 354	53 677 727
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	143 804
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	0	296 875
Summa materiella anläggningstillgångar		53 299 354	54 118 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		53 321 354	54 140 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 561	1 561
Övriga fordringar	Not 14	18 067	17 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 170	112 582
Summa kortfristiga fordringar		228 798	131 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 357 311	1 845 242
Summa kassa och bank		2 357 311	1 845 242
Summa omsättningstillgångar		2 586 109	1 976 759
Summa tillgångar		55 907 463	56 117 165

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	36 730 314	36 730 314
Fond för yttre underhåll	5 831 081	5 795 081
Summa bundet eget kapital	42 561 395	42 525 395
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 164 622	-6 053 143
Årets resultat	-18 723	-75 479
Summa fritt eget kapital	-6 183 345	-6 128 622
Summa eget kapital	36 378 050	36 396 773
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 667 326
Leverantörsskulder	Not 18	241 533
Skatteskulder	Not 19	7 857
Övriga skulder	Not 20	11 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	601 335
Summa kortfristiga skulder		4 529 413
Summa eget kapital och skulder	55 907 463	56 117 165

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	575 643	441 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	819 052	769 020
	1 394 696	1 210 549
Erhållen ränta	17 342	99 606
Erlagd ränta	-612 123	-615 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 915	694 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-97 281	191 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-60 565	249 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	642 069	1 135 055
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-341 122	-944 394
Investeringar i inventarier	44 248	44 248
Investeringar i pågående byggnation	296 875	-296 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 197 022
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-130 000	-2 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-2 130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	512 069	-2 191 967
Likvida medel vid årets början	1 845 242	4 037 209
Likvida medel vid årets slut	2 357 311	1 845 242
Kassa och Bank BR	2 357 311	1 845 242

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Balkonger	Linjär	13
Elstammar	Linjär	12
Fasad	Linjär	13
Fönster	Linjär	50
Inre UH	Linjär	120
Styr och övervak	Linjär	25
Yttertak	Linjär	40
Vatten- och avloppsstammar	Linjär	40
Relining	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Stammar, värme	Linjär	50
Rest	Linjär	60
Sopkärl	Linjär	10
Tvättutrustning	Linjär	15
Dränering	Linjär	30
Grindar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 030 132	2 964 038
Hyror, bostäder	109 740	109 277
Hyror, lokaler	163 844	165 253
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 400	-11 849
Kabel-tv-avgifter	5 688	6 582
Debiterad fastighetsskatt-	15 144	15 043
Övriga ersättningar	18 663	15 755
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-14
Summa nettoomsättning	3 334 795	3 264 085

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	3 643
Summa övriga rörelseintäkter	180	3 643

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-50 319
Reparationer	-220 495	-130 574
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 796	-86 940
Försäkringspremier	-58 685	-52 398
Kabel- och digital-TV	-72 356	-89 364
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 819	-3 464
Serviceavtal	-11 770	-17 572
Obligatoriska besiktningar	-7 650	0
Snö- och halkbekämpning	0	-51 238
Förbrukningsinventarier	-19 790	-26 074
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 198
Vatten	-173 688	-185 740
Fastighetsel	-58 726	-63 904
Uppvärmning	-530 032	-503 601
Sophantering och återvinning	-11 959	-54 359
Förvaltningsarvode drift	-14 456	-15 875
Summa driftskostnader	-1 300 622	-1 333 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-394 375	-495 324
IT-kostnader	-3 376	-3 444
Arvode, yrkesrevisorer	-21 251	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-27 957	-20 461
Kreditupplysningar	-3 180	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 288	-18 623
Representation	0	-22 450
Telefon och porto	-1 926	-1 636
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-1 848
Konsultarvoden	-44 748	-10 573
Bankkostnader	-4 646	-4 459
Övriga externa kostnader	-363	-7 838
Summa övriga externa kostnader	-520 008	-611 105

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-90 445	-85 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-28 205	-27 005
Summa personalkostnader	-119 650	-112 955

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-724 414	-723 047
Avskrivning Markanläggningar	-50 391	-1 725
Avskrivning Övriga avskrivningar	-44 248	-44 248
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-819 052	-769 020

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 129	97 970
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 281
Övriga ränteintäkter	213	355
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 342	99 606

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-611 709	-616 254
Övriga räntekostnader	0	-360
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-611 709	-616 614

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 684 081	45 405 034
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	221 237	221 237
Markanläggning	621 100	
	59 988 118	59 087 971
Årets anskaffningar och omklassificering		
Byggnader	0	279 047
Årets omklassificering övriga materiella anläggningstillgångar	99 557	0
Årets omklassificering byggnader	-99 557	
Markanläggning	296 875	621 000
	296 875	900 047
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 284 993	59 988 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 087 429	-5 364 381
Tillkommande utgifter	-77 435	-33 186
Markanläggningar	-1 725	0
	-6 166 589	-5 397 567
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-724 414	-723 047
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 248	-44 248
Årets avskrivning markanläggningar	-50 391	-1 725
	-819 053	-769 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 985 642	-6 166 587
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering avskrivning byggnader	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 299 354	53 821 531
Varav		
Byggnader	38 872 238	39 596 652
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	99 557	143 804
Markanläggningar	865 859	619 375

Taxeringsvärden

Bostäder	49 400 000	40 600 000
Lokaler	1 394 000	1 522 000

Totalt taxeringsvärde

	50 794 000	42 122 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 785 000</i>	<i>24 510 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 009 000</i>	<i>17 612 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Utemiljö	296 875	296 875
Årets aktivering utemiljö	-296 875	
Vid årets slut	0	296 875

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22 000	22 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	22 000	22 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61	61
Kundfordringar	1 500	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 561	1 561

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 067	17 374
Summa övriga fordringar	18 067	17 374

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 871	58 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 523	30 636
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 266	11 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 510	11 770
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 170	112 582

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 051 039	1 651 039
Transaktionskonto	1 306 272	194 203
Summa kassa och bank	2 357 311	1 845 242

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 667 326	18 797 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 537 326	-130 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-5 680 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 000 000	12 987 326

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	3 637 326,00	0,00	50 000,00	3 587 326,00
SWEDBANK	4,05%	2027-06-23	4 400 000,00	0,00	0,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-12-01	1 760 000,00	0,00	80 000,00	1 680 000,00
SWEDBANK	4,30%	2028-06-21	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,70%	2028-09-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			18 797 326,00	0,00	130 000,00	18 667 326,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 130 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 130 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 667 326 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	192 895	377 423
Ej reskontraförda leverantörsskulder	48 638	-75 149
Summa leverantörsskulder	241 533	302 274

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	97 081	6 805
Debiterad preliminärskatt	-89 224	0
Summa skatteskulder	7 857	6 805

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	11 362	3 305
Summa övriga skulder	11 362	3 305

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 500	27 005
Upplupna räntekostnader	75 724	76 138
Upplupna elkostnader	6 070	7 527
Upplupna vattenavgifter	46 080	46 628
Upplupna värmekostnader	69 289	65 932
Upplupna kostnader för renhållning	2 254	19 130
Upplupna styrelsearvoden	89 200	85 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	64 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172	22 735
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 047	194 824
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 335	610 683

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	26 999 998	26 999 998

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Csanady Widlund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonatan Söderbäck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joel Callegari,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ossian Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörn Enoksen,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577331413

Dokument

Årsredovisning efter revision

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-06 10:52:26 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-05-06 13:14:01 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Joel Callegari (JC)

RB Brf Odin 3

joel.callegari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL CALLEGARI"

Signerade 2026-05-06 10:53:32 CEST (+0200)

Jonatan Söderbäck (JS)

RB Brf Odin 3

jonatansoderback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATAN SÖDERBÄCK"

Signerade 2026-05-06 11:38:24 CEST (+0200)

Mattias Csanady Widlund (MCW)

RB Brf Odin 3

mattias.csanady@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS CSANADY WIDLUND"

Signerade 2026-05-06 10:55:29 CEST (+0200)

Ossian Karlsson (OK)

RB Brf Odin 3

oak452b@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ossian Karlsson"

Signerade 2026-05-06 11:34:01 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577331413

Jörn Enoksen (JE)
RB Brf Odin 3
jorn.enoksen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörn Erik Enoksen"
Signerade 2026-05-06 11:27:20 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-05-06 13:14:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin 3

Org.nr 769614-3564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 föreningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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, 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 Bostadsrättsföreningen Odin 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen 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 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

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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2026-05-06 11:12:57 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - adb843a3-90d2-49d3-9c70-046bfd94a33