

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsföreningen  
Odin 3  
Org nr: 769614–3564

2022-01-01 – 2022-12-31





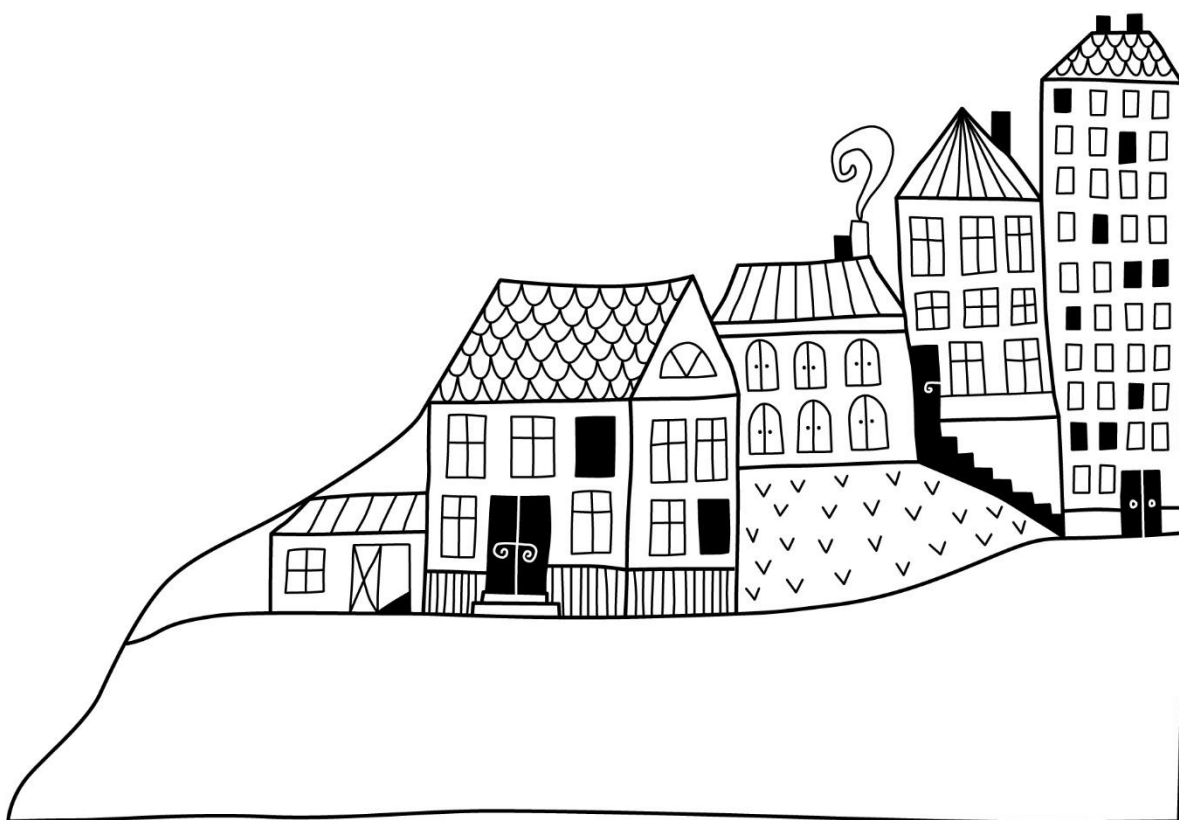
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Odin 3 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

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

Årets resultat är lägre än föregående år, främst till följd av ökade driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 96 % till 21 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande regelverk. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 577 % till 369 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 460 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 3 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 44 lägenheter samt två 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. Bostadsrättstillägget ingår inte i nuvarande fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

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

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	

Total tomtarea 1 575 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 2 576 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 139 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 715 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 276 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 42 122 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 860 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Cykelaffären	187	2023-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,7 % 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 218 tkr och planerat underhåll för 124 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 uppdaterades senast i juli 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 420 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 960 tkr (373 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 223 kr/m<sup>2</sup>.

**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
Huskropp utvändigt	2022

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Elrenovering	2 954 722 kr

### Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2023
Balkongplatta	2023
Dränering och dagvattenledningar	2024
Gård	2024

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joséphine Tardy	Ordförande	2023 ledamot till 2024
Christian Tomming	Ledamot	2023 eller 2024
Mark Atkins	Ledamot	2023
Jonatan Söderbäck	Ledamot	2023
Joel Callegari	Ledamot	2023
Jörn Enoksen	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Félix Priller	Suppleant	2023
Sanne Boltes	Suppleant	2023
Anneli Linfeldt	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har elstammar installerats vilket uppgick till 2 954 722 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

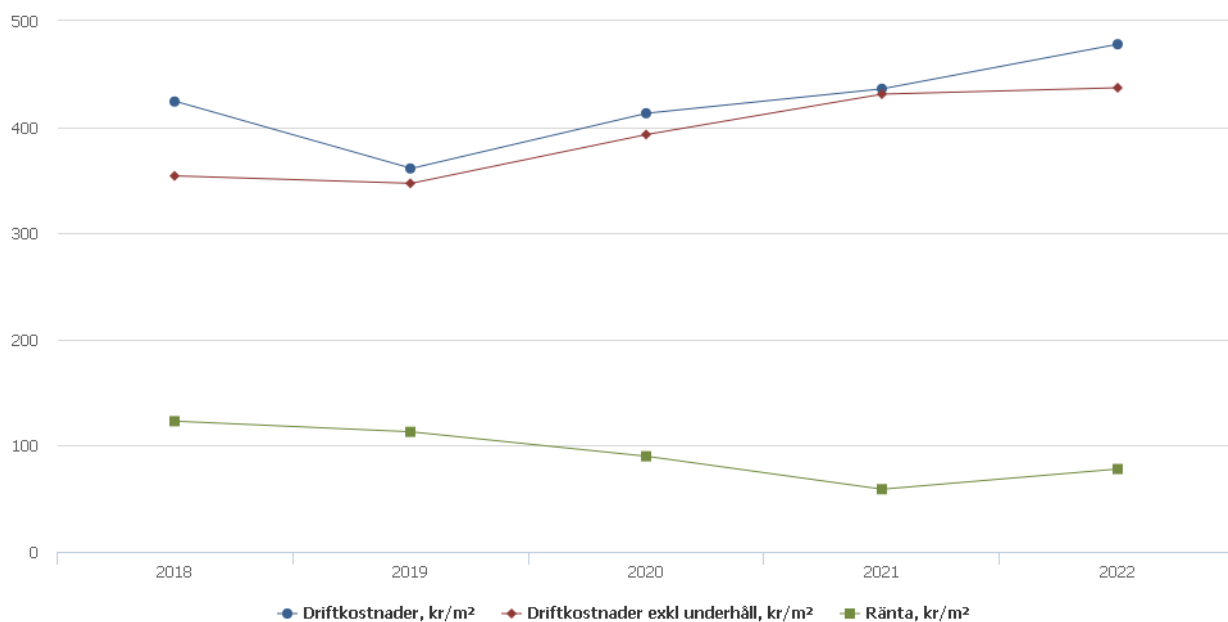
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2023-01-31.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 932 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 694	2 692	2 676	2 592	2 557
Resultat efter finansiella poster	-277	22	437	496	137
Årets resultat	-277	22	437	496	137
Resultat exkl. avskrivningar	459	703	798	857	584
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-206	37	-127	-18	-281
Balansomslutning	56 207	56 546	52 738	48 438	47 576
Soliditet %	62	61	66	79	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	932	923	923	887	835
Driftkostnader, kr/m²	478	436	413	361	424
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	437	431	393	347	354
Ränta, kr/m²	78	59	90	113	123
Lån, kr/m²	7 040	7 803	6 349	4 894	4 661

**Nettoomsättning:** Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 443 667	1 486 647	4 941 627	-5 203 555	22 123
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				22 123	-22 123
Reservering underhållsfond			666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-123 728	123 728	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	180 000			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-277 165
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 443 667</b>	<b>1 666 647</b>	<b>5 483 899</b>	<b>-5 723 704</b>	<b>-277 165</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 181 433
Årets resultat	-277 165
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 728
<b>Summa</b>	<b>-6 000 870</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 000 870**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 694 943	2 692 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 403	27 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 725 346</b>	<b>2 720 154</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 429 302	-1 305 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 608	-439 953
Personalkostnader	Not 6	-97 181	-96 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 903	-681 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 784 994</b>	<b>-2 523 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-59 648</b>	<b>196 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 112	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 920	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-234 550	-176 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 518</b>	<b>-174 795</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-277 165</b>	<b>22 123</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 165</b>	<b>22 123</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	54 131 409	51 913 590
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 131 409</b>	<b>51 913 590</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	22 000	22 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 153 409</b>	<b>51 935 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1	2 941
Övriga fordringar	Not 14	9 108	4 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	95 430	159 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 539</b>	<b>167 176</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 949 968	4 443 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 949 968</b>	<b>4 443 621</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 054 507</b>	<b>4 610 797</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 207 916</b>	<b>56 546 386</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 110 314	34 930 314	
Fond för yttre underhåll	5 483 899	4 941 627	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 594 213</b>	<b>39 871 941</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 723 705	-5 203 555	
Årets resultat	-277 165	22 123	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 000 870</b>	<b>-5 181 433</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 593 343</b>	<b>34 690 509</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 657 326	17 057 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 657 326</b>	<b>17 057 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 400 000	4 130 000
Leverantörsskulder	Not 18	88 649	133 352
Skatteskulder	Not 19	1 921	6 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	466 677	528 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 957 246</b>	<b>4 798 552</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 207 916</b>	<b>56 546 386</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-277 165	22 123
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	736 903	681 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>459 737</b>	<b>703 427</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	62 637	-73 935
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-111 305	-163 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>411 069</b>	<b>465 584</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Investeringar i byggnader & mark	2 954 722	8 148 312
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	0	6 125 191
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-130 000	3 950 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	180 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>	<b>3 950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 493 653</b>	<b>2 392 963</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 443 619</b>	<b>2 050 656</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 949 968</b>	<b>4 443 619</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 401 452	2 377 680
Hyror, bostäder	135 115	160 172
Hyror, lokaler	153 288	149 328
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 400	-8 400
Debiterad fastighetskatt-	13 488	13 488
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 694 943</b>	<b>2 692 268</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	9 135	10 230
Övriga ersättningar	20 920	8 577
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-15
Övriga rörelseintäkter	360	9 094
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 403</b>	<b>27 886</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-123 728	-14 939
Reparationer	-218 343	-247 470
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-82 056	-80 796
Försäkringspremier	-39 553	-38 060
Kabel- och digital-TV	-103 672	-92 209
Återbäring från Riksbyggen	7 400	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 567	-21 832
Serviceavtal	-7 000	-3 918
Obligatoriska besiktningar	0	-33 750
Snö- och halkbekämpning	-34 244	-24 403
Drift och förbrukning, övrigt	-2 690	0
Förbrukningsinventarier	-2 932	-9 027
Vatten	-146 442	-127 876
Fastighetsel	-92 343	-37 386
Uppvärmning	-469 322	-479 243
Sophantering och återvinning	-67 316	-64 459
Förvaltningsarvode drift	-36 494	-34 284
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 429 302</b>	<b>-1 305 053</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-386 493	-380 643
Annonsering och reklam	-2 290	0
IT-kostnader	-3 996	-4 094
Arvode, yrkesrevisorer	-16 906	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 499	-17 630
Kreditupplysningar	-2 485	-650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 731	-11 662
Representation	-5 335	0
Telefon och porto	-2 521	-2 634
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-2 348
Bankkostnader	-3 590	-3 028
Övriga externa kostnader	-60 916	-1 389
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-521 608</b>	<b>-439 953</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-73 947	-71 851
Övriga personalkostnader	0	-2 500
Sociala kostnader	-23 234	-22 576
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-97 181</b>	<b>-96 927</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-736 903	-681 304
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-736 903</b>	<b>-681 304</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 112	2 112
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 112</b>	<b>2 112</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	14 649	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	261	78
Övriga ränteintäkter	10	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 920</b>	<b>78</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-232 571	-176 871
Övriga räntekostnader	-1 979	-114
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-234 550</b>	<b>-176 985</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 365 272	34 482 626
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>55 826 972</b>	<b>47 944 326</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 954 722	8 148 312
	<b>2 954 722</b>	<b>8 148 312</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-265 667
	<b>0</b>	<b>-265 667</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 781 694</b>	<b>55 826 971</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 913 382	-3 497 745
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>-3 913 382</b>	<b>-3 497 745</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-736 903	-681 304
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	<b>-736 903</b>	<b>-681 304</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 650 285</b>	<b>-4 179 049</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Utrangering avskrivning byggnader	0	265 667
	<b>0</b>	<b>265 667</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 131 409</b>	<b>51 913 589</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	40 669 709	38 451 889
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter		0



## Taxeringsvärden

Bostäder	40 600 000	35 200 000
Lokaler	1 522 000	1 660 000

### Totalt taxeringsvärde

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>42 122 000</b>	<b>36 860 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 510 000</i>	<i>19 611 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 612 000</i>	<i>17 249 000</i>

## Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22 000	22 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	2 941
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1</b>	<b>2 941</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 108	4 981
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 108</b>	<b>4 981</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 664	39 553
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 830	96 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 662	23 287
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 274	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>95 430</b>	<b>159 254</b>

## Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 949 968	4 443 621
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 949 968</b>	<b>4 443 621</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 057 326	21 187 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 270 000	-4 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 657 326</b>	<b>17 057 326</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,78%	2023-05-25	4 400 000,00	0,00	0,00	4 400 000,00
SWEDBANK	0,80%	2023-06-21	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2024-12-01	4 000 000,00	0,00	80 000,00	3 920 000,00
SWEDBANK	3,99%	2025-09-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	3 787 326,00	0,00	50 000,00	3 737 326,00
<b>Summa</b>			<b>21 187 326,00</b>	<b>0,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>21 057 326,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 9 270 000 kr villkorsändras och 130 000 kr amorteras varför totalt 9 400 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 657 326 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 20 407 326 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	61 107	63 311
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 542	70 041
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>88 648</b>	<b>133 352</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	1 921	6 823
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 921</b>	<b>6 823</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 764	22 434
Upplupna räntekostnader	10 150	22 147
Upplupna driftskostnader	10 344	10 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	103 283
Upplupna elkostnader	48 261	3 275
Upplupna värmekostnader	66 968	76 419
Upplupna kostnader för renhållning	90	0
Upplupna styrelsearvoden	72 450	71 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 033	243
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 618	218 551
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>466 677</b>	<b>528 377</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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 en tidigare hyresrätt på Mellangatan 4 B sålts och tillträtts som bostadsrätt.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Joséphine Tardy

---

Christian Tomming

---

Jörn Enoksen

---

Mark Atkins

---

Jonatan Söderbäck

---

Joel Callegari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

---

KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557492632292

## Document

Årsredovisning - odin 3 2022 final

Main document

21 pages

Initiated on 2023-05-12 11:36:21 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2023-05-16 14:55:13 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

[alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se](mailto:alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se)

## Signing parties

Joséphine Tardy (JT)

[j\\_tardy@hotmail.com](mailto:j_tardy@hotmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "JOSEPHINE TARDY"

Signed 2023-05-13 11:26:43 CEST (+0200)

Christian Tomming (CT)

[christian.tomming@gmail.com](mailto:christian.tomming@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN STEEN TOMMING"

Signed 2023-05-14 22:01:02 CEST (+0200)

Jörn Enoksen (JE)

[Jorn.Enoksen@riksbyggen.se](mailto:Jorn.Enoksen@riksbyggen.se)



The name returned by Swedish BankID was "Jörn Erik Enoksen"

Signed 2023-05-12 13:19:22 CEST (+0200)

Mark Atkins (MA)

[markinscandiland@gmail.com](mailto:markinscandiland@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "MARK ATKINS"

Signed 2023-05-12 21:20:28 CEST (+0200)

Jonatan Söderbäck (JS)

ID number 198411244034

[jonatansoderback@gmail.com](mailto:jonatansoderback@gmail.com)

Joel Callegari (JC)

[joel.callegari@gmail.com](mailto:joel.callegari@gmail.com)



# Verification

Transaction 09222115557492632292



---

*The name returned by Swedish BankID was "JONATAN SÖDERBÄCK"*  
*Signed 2023-05-14 18:00:28 CEST (+0200)*



---

*The name returned by Swedish BankID was "JOEL CALLEGARI"*  
*Signed 2023-05-12 12:03:47 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)  
*Peter.cederblad@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"*  
*Signed 2023-05-16 14:55:13 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 Brf Odin 3, org. nr 769614-3564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odin 3 för år 2022.

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 31 december 2022 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.

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

### 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 revisionsmed 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 Brf Odin 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse 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.

Malmö            den

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557492873960

## Document

**Brf Odin RB 2022**

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-05-16 15:46:07 CEST (+0200) by*

*Alexander Gyllenstierna (AG)*

*Finalised on 2023-05-18 07:09:20 CEST (+0200)*

## Initiator

**Alexander Gyllenstierna (AG)**

Riksbyggen

*alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se*

## Signing parties

**Peter Cederblad (PC)**

*Peter.cederblad@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "PETER  
CEDERBLAD"*

*Signed 2023-05-18 07:09:20 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 22 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.

---

# BRF Odin 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Odin 3 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

