

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Odin 3

Org nr: 769614-3564





---

# Innehållsförteckning

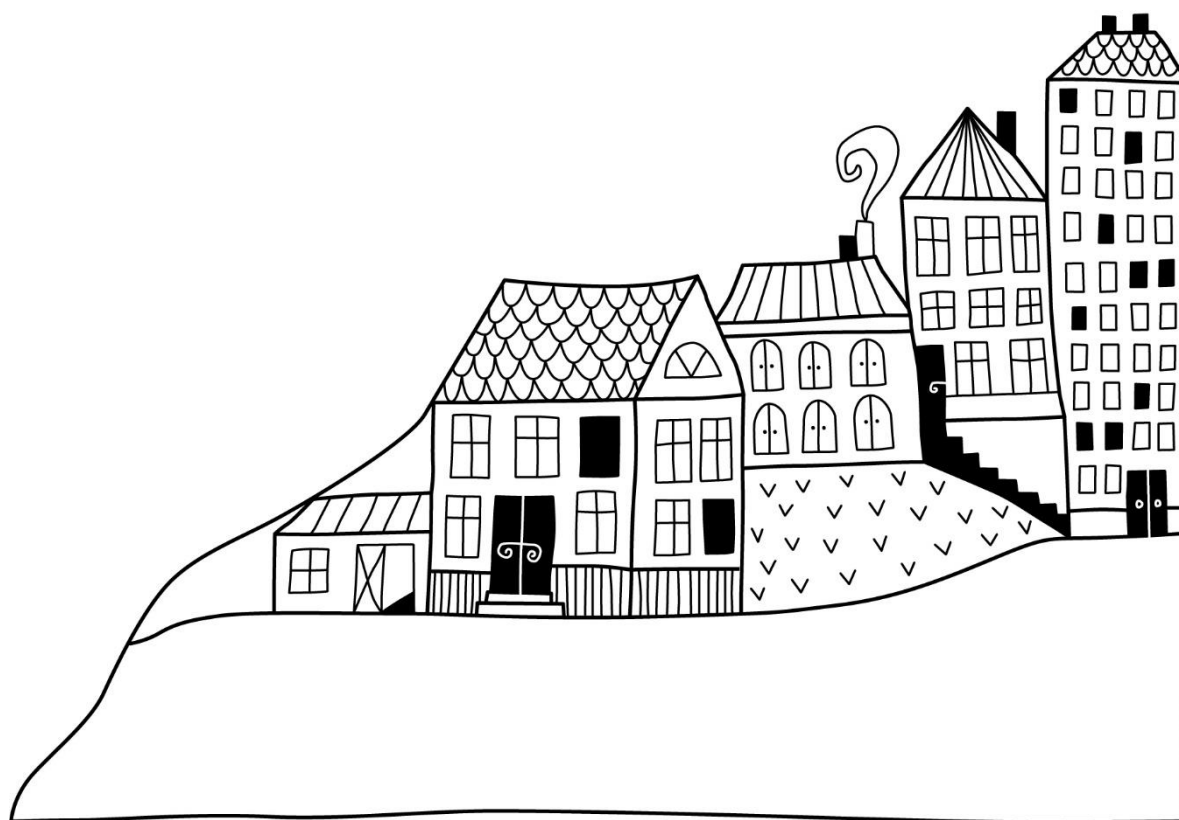
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Odin 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader och ökade avskrivningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 243% till 96%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 243% till 577%.

I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 703 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 2 hyresrätter
3 rum och kök	1	
4 rum och kök	1	

## Dessutom tillkommer

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	36 860 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 860 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,55 % 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 247 och planerat underhåll för 15. 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 maj 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 373 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 666 000 kr enligt rekommenderad avsättning på 30 års sikt.



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/reovering	2019-2021

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Köp av träd	14 939

Planerat underhåll	År
Elreovering	2022
Fasadreovering	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
Tobias Svensson	Ordförande	2023
Johanna Guth	Vice ordförande	2022
Jonatan Söderbäck	Sekreterare	2022
Mark Atkins	Ledamot	2023
Joel Callegari	Ledamot	2022
Isabel Eklund	Ledamot	2022
Jörn Enoksen	Riksbyggen ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Tomming	Suppleant	2022
Joséphine Tardy	Suppleant	2022
Anneli Linfeldt	Riksbyggen suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

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

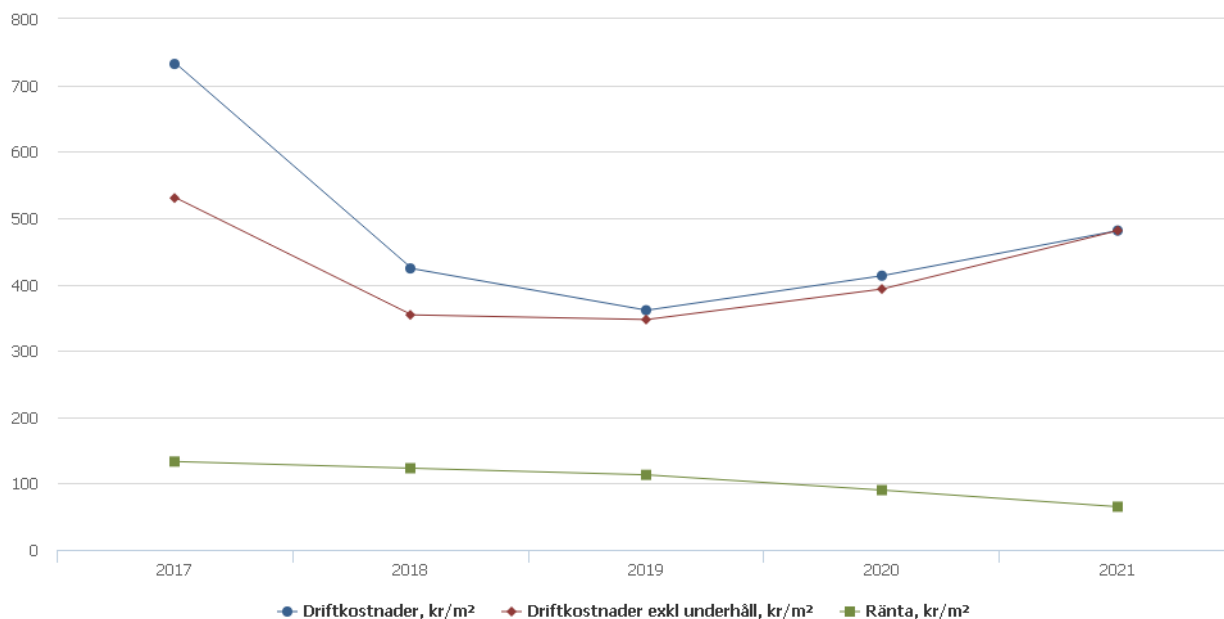
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från och med 2022-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 692	2 676	2 592	2 557	2 524
Resultat efter finansiella poster	22	437	496	137	-649
Årets resultat	22	437	496	137	-649
Resultat exkl. avskrivningar	703	798	857	584	-202
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	37	-127	-18	-281	-961
Balansomslutning	56 546	52 738	48 438	47 576	46 181
Soliditet %	61	66	79	71	70
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	923	923	887	835	820
Driftkostnader, kr/m²	436	413	361	424	732
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	431	393	347	354	530
Ränta, kr/m²	59	90	113	123	133
Lån, kr/m²	7 804	6 349	4 894	4 661	4 670

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

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

**Soliditet:** 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	4 275 627	-4 974 623	437 067
Disposition enl. årsstämmobeslut				437 067	-437 067
Reservering underhållsfond			666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					22 123
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 443 667</b>	<b>1 486 647</b>	<b>4 941 627</b>	<b>-5 203 556</b>	<b>22 123</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 537 555
Årets resultat	22 123
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 000
<b>Summa</b>	<b>-5 181 433</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 181 433**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 692 268	2 676 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 886	23 736
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 720 154</b>	<b>2 700 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 305 053	-1 120 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 953	-446 329
Personalkostnader	Not 6	-96 927	-92 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-681 304	-360 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 523 236</b>	<b>-2 020 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>196 917</b>	<b>680 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 112	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	78	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-176 985	-243 033
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 795</b>	<b>-242 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 123</b>	<b>437 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 123</b>	<b>437 067</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	51 913 590	44 446 584
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	6 125 191
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 913 590</b>	<b>50 571 775</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	22 000	22 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 000</b>	<b>22 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 935 590</b>	<b>50 594 275</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 941	-8 673
Övriga fordringar	Not 15	4 981	13 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	159 254	88 548
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 176</b>	<b>93 240</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 443 621	2 050 656
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 443 621</b>	<b>2 050 656</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 610 797</b>	<b>2 143 896</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 546 386</b>	<b>52 738 171</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	34 930 314	34 930 314
Fond för yttre underhåll	4 941 627	4 275 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 871 941</b>	<b>39 205 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 203 555	-4 974 623
Årets resultat	22 123	437 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 181 433</b>	<b>-4 537 555</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 690 509</b>	<b>34 668 386</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 057 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 057 326</b>	<b>17 187 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 130 000
Leverantörsskulder	Not 19	133 352
Skatteskulder	Not 20	6 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	528 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 798 552</b>	<b>882 459</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>56 546 386</b>	<b>52 738 171</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 123	437 067
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	681 304	360 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>703 427</b>	<b>798 049</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-73 934	42 739
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-163 906	-87 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>465 587</b>	<b>753 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 023 122	-4 243 267
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 022 622</b>	<b>-4 243 267</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	3 950 000	3 950 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 950 000</b>	<b>3 950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 392 965</b>	<b>460 267</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 050 656</b>	<b>1 590 389</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 443 621</b>	<b>2 050 656</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

## 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

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 377 680	2 377 680
Hyror, bostäder	160 172	159 552
Hyror, lokaler	149 328	175 974
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 400	-29 094
Rabatter	0	-13 872
Debiterad fastighetsskatt-	13 488	6 228
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 692 268</b>	<b>2 676 468</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	10 230	10 770
Övriga ersättningar	8 577	11 259
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	3
Övriga rörelseintäkter	9 094	1 164
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 886</b>	<b>23 736</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Underhåll	-14 939	-52 807
Reparationer	-247 470	-134 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 796	-79 476
Försäkringspremier	-38 060	-33 276
Kabel- och digital-TV	-92 209	-92 140
Återbäring från Riksbyggen	4 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 832	-4 062
Serviceavtal	-3 918	-12 450
Obligatoriska besiktningar	-33 750	0
Snö- och halkbekämpning	-24 403	-32 813
Förbrukningsinventarier	-9 027	-9 242
Vatten	-127 876	-118 166
Fastighetsel	-37 386	-38 236
Uppvärmning	-479 243	-428 426
Sophantering och återvinning	-64 459	-65 533
Förvaltningsarvode drift	-34 284	-19 160
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 305 053</b>	<b>-1 120 656</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-380 643	-375 660
IT-kostnader	-4 094	-4 603
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-17 630	-17 844
Kreditupplysningar	-650	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 662	-6 363
Telefon och porto	-2 634	-2 343
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8 454
Medlems- och föreningsavgifter	-2 348	-1 848
Konsultarvoden	0	-764
Bankkostnader	-3 028	-2 850
Övriga externa kostnader	-1 389	-8 725
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-439 953</b>	<b>-446 329</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-71 851	-70 400
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-22 576	-21 809
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 927</b>	<b>-92 209</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-681 304	-276 266
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-84 716
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-681 304</b>	<b>-360 982</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	2 112	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 112</b>	<b>0</b>

\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	73
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>78</b>	<b>73</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-176 871	-239 359
Övriga räntekostnader	-114	-54
Övriga finansiella kostnader	0	-3 620
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-176 985</b>	<b>-243 033</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 482 626	27 626 625
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	0	6 856 002
	<b>47 944 326</b>	<b>47 944 327</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	8 148 312	0
	<b>8 148 312</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-265 667	0
	<b>-265 667</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>55 826 971</b>	<b>47 944 327</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 497 745	-2 624 527
Tillkommande utgifter	0	-512 236
	<b>-3 497 745</b>	<b>-3 136 763</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-681 304	-276 266
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-84 716
	<b>-681 304</b>	<b>-360 982</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 179 049</b>	<b>-3 497 745</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Utrangering avskrivning byggnader	265 667	0
	<b>265 667</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>51 913 589</b>	<b>38 187 531</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	38 451 889	24 725 831
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	0	6 259 052
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	1 660 000	1 660 000
	<b>36 860 000</b>	<b>36 860 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 611 000</i>	<i>19 611 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 249 000</i>	<i>17 249 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	6 125 191	1 881 924
Årets ombyggnad*	2 023 122	4 243 267
Aktivering	-8 148 313	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>0</b>	<b>6 125 191</b>

\*Under året har fönsterreoveringen färdigställts

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	22 000	22 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>22 000</b>	<b>22 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 941	-59
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-8 614
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 941</b>	<b>-8 673</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 981	13 365
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 981</b>	<b>13 365</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 553	38 060
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 414	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 287	23 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	27 453
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>159 254</b>	<b>88 548</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	4 443 621	2 050 656
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 443 621</b>	<b>2 050 656</b>



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	21 187 326	17 237 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-50 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 057 326</b>	<b>17 187 326</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2022-09-23	4 000 000	0	0	4 000 000
SWEDBANK	0,78%	2023-05-25	4 400 000	0	0	4 400 000
SWEDBANK	0,80%	2023-06-21	5 000 000	0	0	5 000 000
STADSHYPOTEK	0,92%	2024-12-01	0	4 000 000	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	3 837 326	0	50 000	3 787 326
<b>Summa</b>			<b>17 237 326</b>	<b>4 000 000</b>	<b>50 000</b>	<b>21 187 326</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 000 000 kr villkorsändras och 130 000 kr amorteras varför totalt 4 130 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 187 326 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 20 537 326 kr.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	63 311	424 922
Ej reskontraförda leverantörsskulder	70 041	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>133 352</b>	<b>424 922</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	6 823	12 354
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 823</b>	<b>12 354</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 434	22 292
Upplupna räntekostnader	22 147	18 627
Upplupna driftskostnader	10 625	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 283	0
Upplupna elkostnader	3 275	3 399
Upplupna värmekostnader	76 419	71 730
Upplupna styrelsearvoden	71 400	70 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243	4 569
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 551	203 616
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>528 377</b>	<b>395 183</b>

**Not Ställda säkerheter****2021-12-31****2020-12-31**

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

---

Ort och datum

---

Tobias Svensson

---

Johanna Guth

---

Jonatan Söderbäck

---

Mark Atkins

---

Isabel Eklund

---

Joel Callegari

---

Jörn Enoksen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

---

KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Odin 3, org. nr 769614-3564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Odin 3 för år 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Odin 3 för år 2021 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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare 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)

