

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Odin 3
Org. nr: 769614–3564





Innehållsförteckning

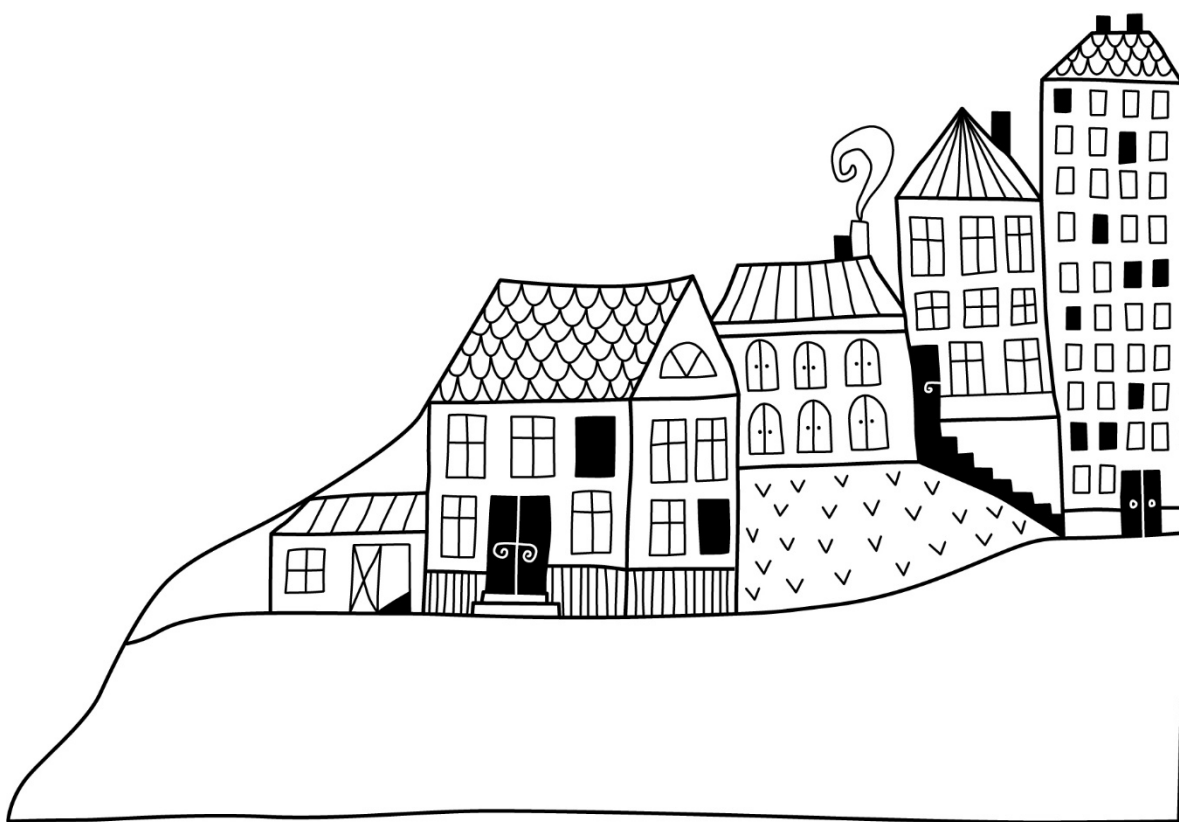
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Odin 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 sämre än förra året på grund av bland annat ökade ränte- och avskrivningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 29%.

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 648 % till 188 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 769 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		
Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	varav 1 hyresrätt
2 rum och kök	41	varav 1 hyresrätt
3 rum och kök	1	
4 rum och kök	1	
Dessutom tillkommer		
Användning	Antal	
Antal lokaler	2	

Total tomtarea	1 575 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 630 m ²
Bostäder hyresrätt	85 m ²
Total bostadsarea	2 715 m ²
Total lokalarea	276 m ²
Årets taxeringsvärde	42 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 122 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal		
Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Cykelflären	187	2025-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,1 % 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 131 tkr och planerat underhåll för 50 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 (PU och KOMP) uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 565 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 101 tkr (368 kr/m²) och innefattar utgifter för planerat underhåll och ersättningskomponenter. Avsättning för planerat underhåll för verksamhetsåret har skett med 66 kr/m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	50 319

Årets komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dränering	621 100
Grindar	131 384
Tvättutrustning	147 663

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Csanady Widlund	Ordförande	2026
Jonatan Söderbäck	Ledamot	2025
Ossian Karlsson	Ledamot	2026
Joel Callegari	Ledamot	2025
Emma Ljungdahl	Ledamot	2026
Felix Priller*	Ledamot	2025
Jörn Enoksen	Ledamot Riksbyggen	2025
*Avgått under året		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Kvist Glebe	Suppleant	2025
Filip Walldén	Suppleant	2025
Alexander Gyllenstierna	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Malmö	Auktoriserad revisor	2025

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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 127 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 264	3 096	2 725	2 711	2 699
Rörelsens intäkter	3 268	3 249	2 725	2 720	2 700
Resultat efter finansiella poster*	-75	259	-277	22	437
Årets resultat	-75	259	-277	22	437
Resultat exkl. avskrivningar	694	1 006	460	703	798
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	497	814	-206	37	-127
Balansomslutning	56 117	58 072	56 208	56 546	52 738
Årets kassaflöde	-2 192	2 087	-2 494	2 393	460
Soliditet %*	65	63	62	61	66
Likviditet %	29	94	20	96	243
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	87	88	88	88
Avgifts- och hyresbortfall %	0,4	0,7	0,3	0,3	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 130	1 074	932	923	923
Driftkostnader kr/kvm	446	447	479	436	375
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	429	438	437	436	357
Energikostnad kr/kvm*	252	254	237	215	196
Underhållsfond kr/kvm	1 938	1 888	1 833	1 652	1 429
Reservering till underhållsfond kr/kvm	66	64	223	223	309
Sparande kr/kvm*	249	346	195	240	284
Ränta kr/kvm	206	161	78	59	90
Skuldsättning kr/kvm*	6 285	6 997	7 040	7 084	5 763
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 147	7 957	7 040	7 803	6 349
Räntekänslighet %*	6,3	7,4	8,7	8,9	7,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust, exkluderas avskrivningarna (vilka inte är likviditetsdrivande) så är resultatet positivt. Föreningen har stärkt sina ekonomiska åtaganden genom att höja årsavgifterna med 2,5 % från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 211 876	2 518 438	5 648 399	-6 165 370	258 908
Disposition enl. årsstämmobeslut				258 908	-258 908
Reservering underhållsfond			197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-50 319	50 319	
Årets resultat					-75 479
Vid årets slut	34 211 876	2 518 438	5 795 080	-6 053 143	-75 479

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 906 462
Årets resultat	-75 479
Årets fondreservering enligt stadgarna	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 319
Summa	-6 128 622

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 128 622**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 264 085	3 095 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 643	153 243
Summa		3 267 728	3 248 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 333 119	-1 336 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 105	-325 142
Personalkostnader	Not 6	-112 955	-103 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-769 020	-747 282
Summa rörelsekostnader		-2 826 199	-2 512 788
Rörelseresultat		441 529	736 203
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	99 606	5 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-616 614	-482 982
Summa finansiella poster		-517 007	-477 295
Resultat efter finansiella poster		-75 479	258 908
Årets resultat		-75 479	258 908



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 677 726	53 502 352
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 12	143 804	188 052
Pågående ny- till- och ombyggnad	Not 13	296 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 118 406	53 690 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		54 140 406	53 712 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 561	48 301
Övriga fordringar	Not 16	17 374	14 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	112 582	259 540
Summa kortfristiga fordringar		131 517	322 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 845 242	4 037 209
Summa kassa och bank		1 845 242	4 037 209
Summa omsättningstillgångar		1 957 824	4 359 785
Summa tillgångar		56 117 165	58 072 189



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 730 314	36 730 314
Fond för yttre underhåll		5 795 081	5 648 399
Summa bundet eget kapital		42 525 395	42 378 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 053 143	-6 165 370
Årets resultat		-75 479	258 908
Summa fritt eget kapital		-6 128 622	-5 906 462
Summa eget kapital		36 396 773	36 472 251
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 987 326	16 957 326
Summa långfristiga skulder		12 987 326	16 957 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 810 000	3 970 000
Leverantörsskulder	Not 20	302 274	66 219
Skatteskulder	Not 21	6 805	5 001
Övriga skulder	Not 22	3 305	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	610 683	601 392
Summa kortfristiga skulder		6 733 067	4 642 612
Summa eget kapital och skulder		56 117 165	58 072 189



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	441 529	736 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	769 020	747 282
	1 210 549	1 483 485
Erhållen ränta	99 606	5 687
Erlagd ränta	-615 875	-417 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 281	1 071 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	191 059	-218 037
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	249 715	50 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 135 055	903 519
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-944 394	-118 226
Investeringar i inventarier	44 248	-188 052
Investeringar i pågående byggnation	-296 875	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 197 022	-306 278
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 130 000	-130 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 130 000	1 490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 191 967	2 087 241
Likvida medel vid årets början	4 037 209	1 949 968
Likvida medel vid årets slut	1 845 242	4 037 209
Kassa och Bank BR	1 845 242	4 037 209



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 964 038	2 818 338
Hyror, bostäder	109 277	104 206
Hyror, lokaler	165 253	157 284
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 849	-22 196
Kabel-tv-avgifter	6 582	6 731
Debiterad fastighetsskatt	15 043	16 369
Övriga ersättningar	15 755	15 024
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-8
Summa nettoomsättning	3 264 085	3 095 748

**I årsavgiften ingår bland annat vatten, värme och avfallshantering*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna skadestånd	0	48 300
Övriga rörelseintäkter	3 643	41 603
Försäkringsersättningar	0	63 340
Summa övriga rörelseintäkter	3 643	153 243

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-50 319	-27 500
Reparationer	-130 574	-152 858
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 940	-85 136
Försäkringspremier	-52 398	-43 664
Kabel- och digital-TV	-89 364	-86 222
Återbäring från Riksbyggen	500	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 464	-14 182
Serviceavtal	-17 572	-13 865
Snö- och halkbekämpning	-51 238	-66 832
Förbrukningsinventarier	-26 074	-7 328
Fordons- och maskinkostnader	-2 198	0
Vatten	-185 740	-160 722
Fastighetsel	-63 904	-70 573
Uppvärmning	-503 601	-528 290
Sophantering och återvinning	-54 359	-70 282
Förvaltningsarvode drift*	-15 875	-16 122
Summa driftskostnader	-1 333 119	-1 336 876

**Avser fastighetsskötsel*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-495 324	-257 488
IT-kostnader	-3 444	-4 597
Arvode, yrkesrevisor	-20 625	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-20 461	-19 148
Kreditupplysningar	-3 825	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 623	-10 500
Representation	-22 450	-1 173
Telefon och porto	-1 636	-2 228
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	0
Konsultarvoden	-10 573	-4 594
Bankkostnader	-4 459	-3 581
Övriga externa kostnader	-7 838	-3 587
Summa övriga externa kostnader	-611 105	-325 142

**I förvaltningsarvodet 2024 ligger en kvartalsfaktura som avser 2023*

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-78 746
Sociala kostnader	-27 005	-24 741
Summa personalkostnader	-112 955	-103 487

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 047	-714 097
Avskrivning Markanläggningar	-1 725	0
Avskrivning Övriga avskrivningar	-44 248	-33 186
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-769 020	-747 282



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	97 970	4 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 281	126
Övriga ränteintäkter	355	263
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 606	5 247

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-616 254	-482 982
Övriga räntekostnader	-360	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-616 614	-482 982



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 405 034	45 319 994
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	221 237	0
	59 087 971	58 781 694
Årets anskaffningar		
Byggnader	279 047	85 040
Tillkommande utgifter	0	221 238
Markanläggning	621 100	
	900 147	306 278
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 988 118	59 087 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 364 381	-4 650 285
Tillkommande utgifter	-33 186	0
	-5 397 567	-4 650 285
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-723 047	-714 097
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 248	-33 186
Årets avskrivning markanläggningar	-1 725	0
	-769 020	-747 283
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 166 587	-5 397 568
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering avskrivning byggnader	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 821 531	53 690 404
Varav		
Byggnader	39 596 652	40 040 652
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	143 804	188 052
Markanläggningar	619 375	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	1 522 000	1 522 000

Totalt taxeringsvärde	42 122 000	42 122 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 510 000</i>	<i>24 510 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 612 000</i>	<i>17 612 000</i>
Not 12 Pågående ny- till- och ombyggnad	2024-12-31	2023-12-31
Utemiljö	296 875	0
Summa pågående ny- till- och ombyggnad	296 875	0
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22 000	22 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	22 000	22 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61	1
Kundfordringar	1 500	48 300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 561	48 301
Not 15 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 374	14 735
Summa övriga fordringar	17 374	14 735
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 685	52 398
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 636	176 354
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 491	18 642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 770	12 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 582	259 540
Not 17 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 651 039	3 203 068
Transaktionskonto	194 203	834 141
Summa kassa och bank	1 845 242	4 037 209



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 797 326	20 927 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 680 000	-3 840 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 007 326	16 957 326

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,99%	2025-09-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2025-12-01	3 840 000,00	0,00	2 080 000,00	1 760 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	3 687 326,00	0,00	50 000,00	3 637 326,00
SWEDBANK	4,05%	2027-06-23	4 400 000,00	0,00	0,00	4 400 000,00
SWEDBANK	4,30%	2028-06-21	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			20 927 326,00	0,00	2 130 000,00	18 797 326,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 680 000 kr villkorsändras och 130 000 kr amorteras varför totalt 5 810 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 137 326 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	377 423	66 219
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-75 149	0
Summa leverantörsskulder	302 274	66 219

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 805	5 001
Summa skatteskulder	6 805	5 001

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	3 305	0
Summa övriga skulder	3 305	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 005	24 743
Upplupna räntekostnader	76 138	75 399
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 224
Upplupna elkostnader	7 527	6 354
Upplupna vattenavgifter	46 628	41 814
Upplupna värmekostnader	65 932	75 213
Upplupna kostnader för renhållning	19 130	13 749
Upplupna styrelsearvoden	85 950	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 813	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 735	50 295
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 824	231 850
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610 683	601 392

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	26 999 998	26 999 998

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Mattias Csanady Widlund
Ordförande

Joel Callegari
Ledamot

Emma Ljungdahl
Ledamot

Jonatan Söderbäck
Ledamot

Ossian Karlsson
Ledamot

Jörn Enoksen
Riksbyggen Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557546753838

Document

Årsredovisning 2024 brf Odin 3

Main document

24 pages

Initiated on 2025-05-14 14:14:07 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-05-14 21:15:39 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Mattias Csanady Widlund (MCW)

mattias.csanady@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS CSANADY WIDLUND"

Signed 2025-05-14 14:25:55 CEST (+0200)

Emma Ljungdahl (EL)

eemmaljungdahl@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMMA LJUNGDAHL"

Signed 2025-05-14 14:36:59 CEST (+0200)

Joel Callegari (JC)

joel.callegari@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOEL CALLEGARI"

Signed 2025-05-14 14:27:39 CEST (+0200)

Jonatan Söderbäck (JS)

jonatansoderback@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONATAN SÖDERBÄCK"

Signed 2025-05-14 21:06:07 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546753838

Ossian Karlsson (OK)
oak452b@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ossian Karlsson"
Signed 2025-05-14 18:49:52 CEST (+0200)

Jörn Enoksen (JE)
jorn.enoksen@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Jörn Erik Enoksen"
Signed 2025-05-14 17:36:08 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2025-05-14 21:15:39 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Odin 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Odin 3 för år 2024 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 förlöpa 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557546754877

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-14 14:15:04 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-05-15 10:21:02 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-05-15 10:21:02 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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 långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

