

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Odonvidet
Org nr: 746000-8274





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Odonvidet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har förändrats under året från 208% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -108 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	69
Total tomtarea	38 425 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 930 m ²
Total bostadsarea	6 930 m ²
Årets taxeringsvärde	95 634 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 634 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

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 259 tkr och planerat underhåll för 1 648 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 726 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 393 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 726 tkr (393 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	160 313
Markytor - Dikesgrävning	1 488 041



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Larsson	Ordförande	2024
Philip Lee	Sekreterare	2024
Glenn Ögren	Vice ordförande	2025
Staffan Hagre	Ledamot	2025
Anna Weisz	Ledamot	2025
Yvonne Svensson	Ledamot	2024
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefin Björkne	Suppleant	2024
Kina Bergdahl	Suppleant	2024
Thomas Larzon	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ingrid Pärssinen	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Bergström	2024
Mats Svensson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om att ändra avskrivningstiden för byggnad, miljöhus samt kabel-tv/ bredbandsinstallation. Dessa justeringar innebär att de årliga avskrivningarna minskar med 72 202 kronor och att resultatet förbättras med motsvarande belopp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

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

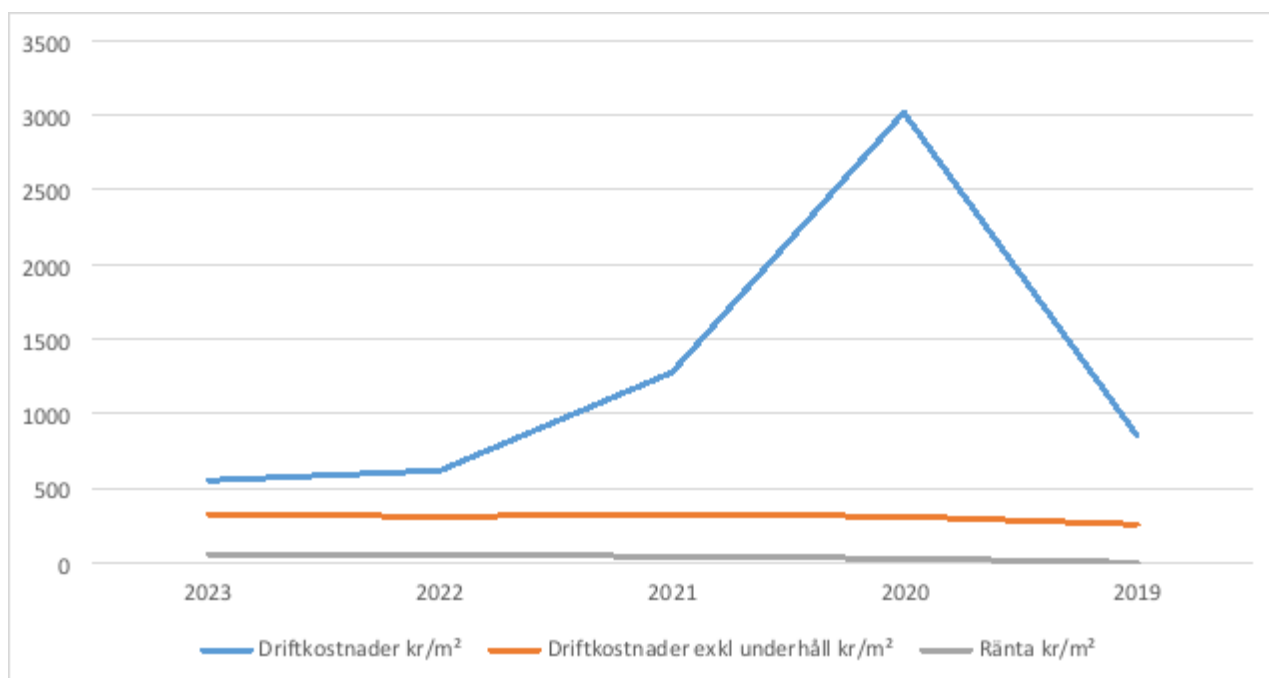
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 556	4 126	4 015	3 941	3 832
Rörelsens intäkter	4 568	4 148	4 035	4 275	3 849
Resultat efter finansiella poster*	-345	-1 286	-6 242	-17 738	-2 796
Årets resultat	-345	-1 286	-6 242	-17 738	-2 796
Resultat exkl avskrivningar	-108	-977	-5 676	-17 686	-2 487
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 834	-3 474	-7 931	-20 048	-4 184
Balansomslutning	34 104	35 346	34 957	43 743	41 703
Årets kassaflöde	-973	674	-8 196	1 977	6 043
Soliditet %*	19	19	23	33	77
Likviditet %	33	58	105	296	1 183
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	92	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	657	595	579	569	553
Driftskostnader kr/kvm	551	615	1 275	3 009	846
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	313	303	315	305	257
Energikostnad kr/kvm*	52	42	42	40	36
Underhållsfond kr/kvm	204	48	0	0	398
Reservering till underhållsfond kr/kvm	393	360	325	341	245
Sparande kr/kvm*	222	171	141	152	230
Räntekostnader kr/kvm	52	45	43	26	3
Skuldsättning kr/kvm*	3 844	3 973	3 766	3 846	1 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 844	3 973	3 766	3 846	1 295
Räntekänslighet %*	5,8	6,7	6,5	6,8	2,3

* 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:

Avser den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I detta fall finns inga gemensamma värmekostnader i föreningen.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 790	28 780 000	335 452	-22 379 244	-1 285 797
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 285 797	1 285 797
Reservering underhållsfond			2 726 000	-2 726 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 648 354	1 648 354	
Årets resultat					-344 599
Vid årets slut	1 379 790	28 780 000	1 413 098	-24 742 687	-344 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 665 041
Årets resultat	-344 599
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 726 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 648 354
Summa	-25 087 286

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-25 087 286**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 555 548	4 126 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 727	21 934
Summa rörelseintäkter		4 568 275	4 148 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 815 946	-4 261 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 949	-284 770
Personalkostnader	Not 6	-227 082	-261 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 192	-308 404
Summa rörelsekostnader		-4 556 169	-5 115 731
Rörelseresultat		12 106	-967 716
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 070	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 507	10 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-361 282	-338 606
Summa finansiella poster		-356 705	-318 081
Resultat efter finansiella poster		-344 599	-1 285 797
Årets resultat		-344 599	-1 285 797

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 954 597	33 190 789
Summa materiella anläggningstillgångar		32 954 597	33 190 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		33 058 097	33 294 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-1 043	-1 163
Övriga fordringar	Not 14	26 271	62 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	228 876	224 929
Summa kortfristiga fordringar		254 104	286 362
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	792 187	1 765 524
Summa kassa och bank		792 187	1 765 524
Summa omsättningstillgångar		1 046 291	2 051 886
Summa tillgångar		34 104 388	35 346 175



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 379 790	1 379 790	
Uppskrivningsfond	28 780 000	28 780 000	
Fond för yttre underhåll	1 184 098	335 452	
Summa bundet eget kapital	31 343 888	30 495 242	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-24 742 686	-22 379 244	
Årets resultat	-344 599	-1 285 797	
Summa fritt eget kapital	-25 087 286	-23 665 041	
Summa eget kapital	6 485 602	6 830 201	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 450 000	24 960 000
Summa långfristiga skulder		24 450 000	24 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 190 000	2 570 000
Leverantörsskulder	Not 18	197 744	248 484
Skatteskulder	Not 19	114 703	156 254
Övriga skulder	Not 20	15 813	2 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	650 526	578 444
Summa kortfristiga skulder		3 168 786	3 555 973
Summa eget kapital och skulder		34 104 388	35 346 175



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-344 599	-1 285 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	236 192	308 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 408	-977 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	32 258	-23 831
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-7 187	245 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 337	-755 919
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-890 000	1 430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-890 000	1 430 000
Årets kassaflöde	-973 337	674 081
Likvida medel vid årets början	1 765 523	1 091 442
Likvida medel vid årets slut	792 187	1 765 523
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om att ändra avskrivningstiden för Byggnader från 80 år till 100 år, för Kabel-tv/bredbandsinstallation från 15 år till 25 år, och för Miljöhus, från 25 år till 30 år. Dessa justeringar innebär att de årliga avskrivningarna minskar med 72 202 kronor och att resultatet förbättras med motsvarande belopp.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 555 548	4 126 080
Summa nettoomsättning	4 555 548	4 126 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 258	18 010
Erhållna statliga bidrag	6 289	0
Övriga rörelseintäkter	180	3 924
Summa övriga rörelseintäkter	12 727	21 934

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 648 354	-2 161 548
Reparationer	-258 997	-296 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-640 803	-615 306
Försäkringspremier	-80 774	-72 120
Kabel- och digital-tv	-231 411	-214 498
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 400
Serviceavtal	-35 036	-40 487
Snö- och halkbekämpning	-19 921	-36 728
Statuskontroll	0	-11 969
Förbrukningsinventarier	-4 238	-14 186
Vatten	-320 829	-254 520
Fastighetsel	-36 594	-37 353
Sophantering och återvinning	-153 645	-163 391
Förvaltningsarvode drift	-388 342	-346 475
Summa driftskostnader	-3 815 946	-4 261 351



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-222 208	-220 388
Lokalkostnader	0	-1 250
Resekostnader	-100	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-34 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 023	-6 144
Kreditupplysningar	0	-683
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 964	-12 075
Kontorsmateriel	-5 250	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-2 898
Konsultarvoden	-3 000	0
Bankkostnader	-3 508	-2 730
Advokat- och rättegångskostnader	0	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-1 975
Summa övriga externa kostnader	-276 949	-284 770

* Avser Riksbyggens tekniska- och ekonomiska förvaltning.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-70 391	-143 031
Styrelsearvoden	-104 020	-68 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 830
Övriga kostnadsersättningar	-300	-3 091
Pensionskostnader	-2 975	-6 081
Övriga personalkostnader	-6 000	-5 100
Sociala kostnader	-43 396	-31 032
Summa personalkostnader	-227 082	-261 205

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-29 508	-62 355
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 808	-33 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-198 876	-212 213
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236 192	-308 404

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 070	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 070	9 936



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 047	10 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	39
Övriga ränteintäkter	460	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 507	10 589

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-361 282	-312 691
Övriga räntekostnader	0	-280
Övriga finansiella kostnader	0	-25 635
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-361 282	-338 606

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 249 975	2 249 975
Mark	28 980 000	28 980 000
Standardförbättringar	6 893 362	6 893 362
Anslutningsavgifter	676 707	676 707
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 800 044	38 800 044

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 128 810	-1 066 455
Anslutningsavgifter	-575 200	-541 365
Standardförbättringar	-3 905 245	-3 693 362
	-5 609 254	-5 300 851

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-29 508	-62 355
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 808	-33 835
Årets avskrivning standardförbättringar	-198 876	-212 213
	-236 192	-308 403

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 845 446	-5 609 254
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	1 091 657	1 121 165
Mark	28 980 000	28 980 000
Anslutningsavgifter	93 698	101 507
Standardförbättringar	2 789 241	2 988 117

Taxeringsvärden

Småhus	95 634 000	95 634 000
Totalt taxeringsvärde	95 634 000	95 634 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 059 000</i>	<i>49 059 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 575 000</i>	<i>46 575 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	103 500	103 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	103 500	103 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 043	-1 163
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 043	-1 163

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 271	62 596
Summa övriga fordringar	26 271	62 596

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 929	80 774
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 922	55 097
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 198	56 808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 827	32 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 876	224 929

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	9 012	8 781
Transaktionskonto	783 176	1 756 743
Summa kassa och bank	792 187	1 765 524

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 640 000	27 530 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-590 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 640 000	-1 980 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 450 000	24 960 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	4,81%	2024-04-28	1 980 000	0	340 000	1 640 000
Swedbank	0,97%	2026-09-25	8 675 000	0	100 000	8 575 000
Swedbank	1,06%	2029-12-20	8 700 000	0	150 000	8 550 000
Swedbank	1,32%	2030-03-25	8 175 000	0	300 000	7 875 000
Summa			27 530 000	0	890 000	26 640 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 640 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Föreningen ska amortera 550 000 kr kommande år och den delen är därför bokförd som kortfristig skuld. Amorteringar för år 2-5 kommer att ske med 590 000 kr per år. Skulden efter fem kommer därmed att vara 23 690 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 099	171 924
Ej reskontraförda leverantörsskulder	196 645	76 560
Summa leverantörsskulder	197 744	248 484

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	113 981	655 719
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	722	1 475
Debiterad preliminärskatt	0	-500 940
Summa skatteskulder	114 703	156 254

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 813	2 792
Summa övriga skulder	15 813	2 792

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 951	31 869
Upplupna räntekostnader	16 338	11 986
Upplupna driftskostnader	20 715	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 000
Upplupna elkostnader	3 480	4 466
Upplupna vattenavgifter	79 911	0
Upplupna kostnader för renhållning	23 800	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	27 830
Upplupna styrelsearvoden	70 771	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 558	384 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650 526	578 444

Not 22 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 963 000	27 963 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 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

Johan Larsson

Philip Lee

Glenn Ögren

Anna Weisz

Staffan Hagre

Yvonne Svensson

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Ingrid Pärssinen
Förtroendevald revisor



RBF Odonvidet

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557516866258

Dokument

RBF Odonvidet Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-05-06 14:22:29 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-05-14 15:32:43 CEST (+0200)

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Larsson (JL)
Rbf Odonvidet
ordf@odonvidet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Christian Larsson"
Signerade 2024-05-06 14:32:17 CEST (+0200)

Anna Weisz (AW)
Rbf Odonvidet
annaweisz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WEISZ"
Signerade 2024-05-13 15:58:23 CEST (+0200)

Glenn Ögren (GÖ)
Rbf Odonvidet
glenn551@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GLENN ÖGREN"
Signerade 2024-05-06 15:35:59 CEST (+0200)

Philip Lee (PL1)
Rbf Odonvidet
philip.jonas.alexander.lee@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP LEE"
Signerade 2024-05-06 14:33:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516866258

Staffan Hagre (SH)
Rbf Odonvidet
hagrestaffan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HAGRE"
Signerade 2024-05-06 17:28:19 CEST (+0200)

Yvonne Svensson (YS)
Rbf Odonvidet
yvonne.svensson58@sydmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE SVENSSON"
Signerade 2024-05-07 10:22:22 CEST (+0200)

Per Lundahl (PL2)
Riksbyggen
Per.Lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2024-05-06 14:35:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-05-14 15:32:43 CEST (+0200)

Ingrid Pärssinen (IP)
Rbf Odonvidet
ingrid.parssinen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID PÄRSSINEN"
Signerade 2024-05-07 07:26:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516866258

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

