
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Odin 3
Org nr: 769614-3564





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Odin 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är inte nämnvärt lägre jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade underhållskostnader samt kostnader för vatten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 243%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 361 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 798 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 ROK	1
2 ROK	41
3 ROK	1
4 ROK	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	3
Lokaler	2

Total tomtarea	1 575 m ²
Total bostadsarea	2 715 m ²
Varav hyresrätter	139 m ²
Total lokalarea	276 m ²
Årets taxeringsvärde	36 860 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 860 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,57 % 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 135 tkr och planerat underhåll för 53 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 tillkommande 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 925 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 309 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 696 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 769 tkr (591 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 925 tkr (309 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.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmecentral	2013
Relining, (tappvatten och avlopp)	2016-2017
Fönsterbyte/renovering	2019-2021
Taggar och låssystem	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	36 964
Installationer	15 743
Huskropp utvändigt	100

Fönsterrenoveringen som påbörjades 2019 fortlöpte genom hela 2020. I renoveringen restaureras alla föreningens fönster till bättre skick, men det tidsenliga utseendet behålls.

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2022
Elsstammar	2021
Dränering och dagvattenledningar	2022-2023
Gård	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Svensson	Ledamot	2021
Johanna Guth	Ledamot	2022
Mark Atkins	Ledamot	2021
Joel Callegari	Ledamot	2022
Jonatan Söderbäck	Ledamot	2022
Elinor Löf-Wihlborg	Ledamot	2022
Louise Nilsson	Riksbyggen Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Tomming	Suppleant	2021
Isabel Eklund	Suppleant	2021
Anneli Linfeldt	Riksbyggen Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 676	2 592	2 557	2 524	2 471
Resultat efter finansiella poster	437	496	137	-649	-221
Resultat exklusive avskrivningar	798	857	584	-202	174
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-127	-18	-281	-961	-605
Balansomslutning	52 738	48 438	47 576	46 181	46 482
Soliditet %	66	79	71	70	71

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 443 667	1 486 647	0	3 403 434	-4 535 769	433 340
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					433 340	-433 340
Reservering underhållsfond				925 000	-925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-52 807	52 807	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						437 067
Vid årets slut	33 443 667	1 486 647	0	4 275 627	-4 974 622	437 067

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 102 430
Årets resultat	437 067
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 807
Summa	-4 537 555

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 537 555**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 676 468	2 592 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 736	48 784
Summa rörelseintäkter		2 700 204	2 640 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 120 656	-980 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 329	-504 575
Personalkostnader	Not 6	-92 209	-60 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-360 982	-360 982
Summa rörelsekostnader		-2 020 176	-1 906 724
Rörelseresultat		680 028	734 169
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	73	2 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-243 033	-305 606
Summa finansiella poster		-242 960	-300 830
Resultat efter finansiella poster		437 067	433 340
Årets resultat		437 067	433 340



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 446 584	44 807 566
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 125 191	1 881 924
Summa materiella anläggningstillgångar		50 571 775	46 689 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	22 500	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		50 594 275	46 711 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-8 673	-159
Övriga fordringar	Not 15	13 365	13 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	88 548	122 773
Summa kortfristiga fordringar		93 240	135 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 050 656	1 590 389
Summa kassa och bank		2 050 656	1 590 389
Summa omsättningstillgångar		2 143 896	1 726 368
Summa tillgångar		52 738 171	48 438 358



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	34 930 314	34 930 314	
Fond för yttre underhåll	4 275 627	3 403 434	
Summa bundet eget kapital	39 205 941	38 333 748	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 974 623	-4 535 769	
Årets resultat	437 067	433 340	
Summa fritt eget kapital	-4 537 555	-4 102 430	
Summa eget kapital	34 668 386	34 231 319	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 187 326	13 237 326
Summa långfristiga skulder		17 187 326	13 237 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 000	50 000
Leverantörsskulder	Not 19	424 922	534 659
Skatteskulder	Not 20	12 354	8 449
Övriga skulder	Not 21	0	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	395 183	376 202
Summa kortfristiga skulder		882 459	969 713
Summa eget kapital och skulder		52 738 171	48 438 358



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Stambyte tappvattenledningar	Linjär	40
Relining av avloppsledningar	Linjär	40
Övriga standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 377 680	2 285 859
Hyror, bostäder	159 552	159 552
Hyror, lokaler	175 974	172 978
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 094	-15 298
Rabatter	-13 872	-17 340
Debiterad fastighetsskatt-	6 228	6 358
Summa nettoomsättning	2 676 468	2 592 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 770	11 366
Övriga avgifter	0	300
Övriga ersättningar	11 259	24 147
Fakturerade kostnader	540	5 820
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-9
Övriga rörelseintäkter	1 164	7 160
Summa övriga rörelseintäkter	23 736	48 784

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-52 807	-37 719
Reparationer	-134 870	-60 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 476	-77 188
Försäkringspremier	-33 276	-32 472
Kabel- och digital-TV	-92 140	-91 629
Återbäring från Riksbyggen	0	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 062	-3 988
Serviceavtal	-12 450	0
Snö- och halkbekämpning	-32 813	-6 250
Förbrukningsinventarier	-9 242	-10 447
Vatten	-118 166	-97 756
Fastighetsel	-38 236	-42 154
Uppvärmning	-428 426	-434 325
Sophantering och återvinning	-65 533	-61 812
Förvaltningsarvode drift	-19 160	-27 896
Summa driftskostnader	-1 120 656	-980 319



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-375 660	-394 974
IT-kostnader	-4 603	-5 748
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-17 844	-4 603
Kreditupplysningar	-1 125	-3 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 363	-29 016
Kontorsmateriel	0	-1 347
Telefon och porto	-2 343	-2 215
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 454	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Konsultarvoden	-764	-4 264
Bankkostnader	-2 850	-2 485
Advokat och rättegångskostnader	0	-39 000
Övriga externa kostnader	-8 725	0
Summa övriga externa kostnader	-446 329	-504 575

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 400	-46 300
Sociala kostnader	-21 809	-14 548
Summa personalkostnader	-92 209	-60 848

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-276 266	-276 266
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 716	-84 716
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-360 982	-360 982

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 112

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	2 664
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73	2 664

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-239 359	-305 606
Övriga räntekostnader	-54	0
Övriga finansiella kostnader	-3 620	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 033	-305 606

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 626 625	27 626 625
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	6 856 002	6 856 002
	47 944 327	47 944 327
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 944 327	47 944 327

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 624 527	-2 348 261
Tillkommande utgifter	-512 234	-427 518
	-3 136 761	-2 775 779

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-276 266	-276 266
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-84 716	-84 716
	-360 982	-360 982

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 497 743** **-3 136 761****Restvärde enligt plan vid årets slut****44 446 583** **44 807 565****Varav**

Byggnader	24 725 831	25 002 097
Mark	13 461 700	13 461 700
Tillkommande utgifter	6 259 052	6 343 768

Taxeringsvärden

Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	1 660 000	1 660 000

Totalt taxeringsvärde**36 860 000** **36 860 000**

varav byggnader

19 611 000 19 611 000

varav mark

17 249 000 17 249 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	6 125 191	1 881 924

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22 500	22 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	22 500	22 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-59	8 455
Osäkra hyres- och kundfordringar	-8 614	-8 614
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-8 673	-159

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 365	13 365
Summa övriga fordringar	13 365	13 365

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 060	33 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	66 462
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 035	23 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 453	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 548	122 773

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	2 050 656	1 590 389
Summa kassa och bank	2 050 656	1 590 389

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 237 326	13 287 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 187 326	13 237 326

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-06-15	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,73%	2020-06-28	400 000,00	-400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,73%	2022-09-23	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	0,78%	2023-05-25	0,00	4 400 000,00	0,00	4 400 000,00
SWEDBANK	0,80%	2023-06-21	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-01-30	3 887 326,00	0,00	50 000,00	3 837 326,00
Summa			13 287 326,00	4 000 000,00	50 000,00	17 237 326,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 0 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 350 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 16 987 326 kr/år varav hela beloppet avser ett lån som omsätts 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	424 922	534 659
Summa leverantörsskulder	424 922	534 659

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	12 354	8 449
Summa skatteskulder	12 354	8 449

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	0	198
Summa övriga skulder	0	199

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 292	14 862
Upplupna räntekostnader	18 627	31 364
Upplupna elkostnader	3 399	3 753
Upplupna värmekostnader	71 730	72 090
Upplupna styrelsearvoden	70 950	47 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 569	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 616	206 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	395 183	376 406

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	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

Elinor Löf-Wihlborg

Mark Atkins

Joel Callegari

Jonatan Söderbäck

Louise Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Digitalt signerad



Verifikat

Transaktion 09222115557446355813

Dokument

Årsredovisning 2020 Odin 3 för signering

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2021-05-05 15:23:38 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-17 10:53:04 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Joel Callegari (JC)

BRF Odin 3 (Ledamot)

joel.callegari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOEL CALLEGARI"

Signerade 2021-05-05 20:41:52 CEST (+0200)

Jonatan Söderbäck (JS)

BRF Odin 3 (Ledamot)

jonatansoderback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATAN SÖDERBÄCK"

Signerade 2021-05-11 11:43:55 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

BRF Odin 3 (Auktoriserad revisor)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2021-05-17 10:53:04 CEST (+0200)

Mark Atkins (MA)

BRF Odin 3 (Ledamot)

markinscandiland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARK ATKINS"

Signerade 2021-05-07 22:55:48 CEST (+0200)

Tobias Svensson (TS)

Louise Nilsson (LN)



Verifikat

Transaktion 09222115557446355813

BRF Odin 3 (Ledamot)
tobbe.svens@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS SVENSSON"
Signerade 2021-05-11 12:50:33 CEST (+0200)

BRF Odin 3 (Ledamot)
Louise.Nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE NILSSON"
Signerade 2021-05-05 16:23:06 CEST (+0200)

Elinor Löf-Wihlborg (EL)
BRF Odin 3 (Ledamot)
elinor.lof.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELINOR LÖF NILSSON"
Signerade 2021-05-05 15:35:46 CEST (+0200)

Johanna Guth (JG)
BRF Odin 3 (Ledamot)
johannaguth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA GUTH"
Signerade 2021-05-11 09:26:13 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Odin 3 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 upp lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BRF Odin 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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 tryggt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Verifikat

Transaktion 09222115557446356822

Dokument

RB Odin 3

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-05-05 15:32:38 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-11 10:09:51 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Peter Cederblad (PC)

BRF Odin 3 (Auktoriserad Revisor)

peter.cederblad@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"*

Signerade 2021-05-11 10:09:51 CEST (+0200)

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>



BRF Odin 3

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

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

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

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

