

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Odonvidet  
Org nr: 746000-8274



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Odonvidet 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 1962-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningens likviditet har förändrats under året från 1 183% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 51 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -17 686 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	Kommentar
4 r.o.k	69	

### Area:

Total tomtarea	38 425 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	6 930 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 930 m <sup>2</sup>

### Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	51 750 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 750 000 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 446 tkr och planerat underhåll för 18 742 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 362 000tkr per år, som motsvarar en kostnad på 341 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till en årlig genomsnittlig kostnad på 2 187 tkr (315kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 362 tkr (341 kr/m<sup>2</sup>). 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
Gemensam fiber	418 750
Omläggning tak	16 681 124
Byte dagvattenbrunnar	1 130 114
Portservice garage	12 938
Förråd mellan garage	387 500
Underhållsspolning avloppsnät	104 573
Håltagning i grund för galler	6 555

†

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Larsson	Ordförande	2022
Philip Lee	Sekreterare	2022
Glenn Ögren	Vice ordförande	2021
Yvonne Svensson	Ledamot	2022
Staffan Hagre	Ledamot	2021
Anna Weisz Rinkeberg	Ledamot	2021
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kina Bergdahl	Suppleant	2022
Martina Krona	Suppleant	2022
Thomas Larzon	Suppleant	2022
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Petra Strandberg	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Lindberg	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har takprojektet fortsatt och löper på enligt plan.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

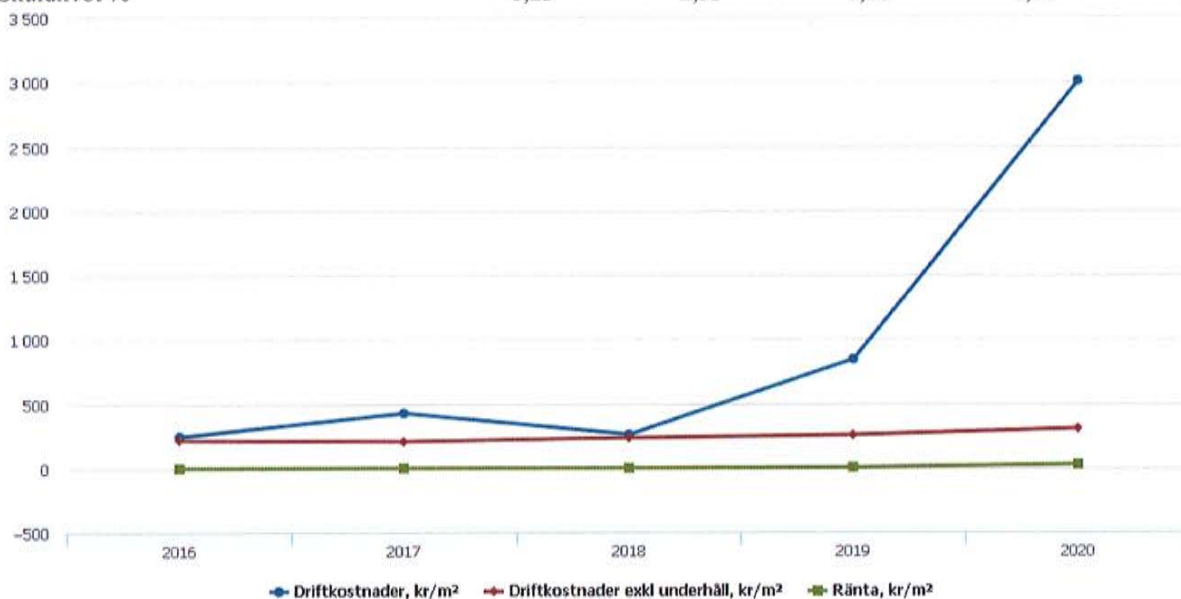
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 941	3 832	3 685	3 540	3 492
Resultat efter finansiella poster	-17 725	-2 796	1 135	-192	1 018
Årets resultat	-17 725	-2 796	1 135	-192	1 018
Resultat exklusive avskrivningar	-17 673	-2 488	1 443	118	1 329
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-36 415	-4 185	142	-1 077	152
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	341	245	187	172	170
Balansomslutning	43 757	4 171	7 256	7 749	8 190
Kassaflöde, indirekt metod	2 003	6 043	-198	-211	1 005
Soliditet %	33	77	84	64	63
Likviditet %	296	1 183	132	387	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	569	553	531	511	504
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	3 008	845	260	426	246
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	304	256	236	208	218
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	26	3	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	398	398	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 846	1 295	98	337	372
Skuldkvot %	6,23	2,33	0,18	0,66	0,74



**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.

6

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 790	28 780 000	2 756 628	1 974 717	-2 795 890
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 795 890	2 795 890
Reservering underhållsfond			2 362 000	-2 362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 118 628	5 118 628	
Årets resultat					-17 737 719
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 379 790</b>	<b>28 780 000</b>	<b>0</b>	<b>1 935 456</b>	<b>-17 737 719</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-821 173
Årets resultat	-17 737 719
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 118 628
<b>Summa</b>	<b>-15 802 263</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 802 263**

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

4

# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 941 352	Not 2	3 832 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 272		16 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 274 624</b>		<b>3 848 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-20 848 677		-5 855 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 565		-214 073
Personalkostnader	Not 6	-278 102		-182 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-51 401		-308 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 480 745</b>		<b>-6 560 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 206 121</b>		<b>-2 711 228</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 697		9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80		107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-540 375		-94 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 598</b>		<b>-84 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 737 719</b>		<b>-2 795 890</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 737 719</b>		<b>-2 795 890</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 064 600	34 116 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 064 600</b>	<b>34 116 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	103 500	103 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 500</b>	<b>103 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 168 100</b>	<b>34 219 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-54	0
Övriga fordringar	Not 14	88 568	106 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	199 835	66 826
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288 349</b>	<b>173 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	9 287 027	7 309 916
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 287 027</b>	<b>7 309 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 575 376</b>	<b>7 483 071</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 743 476</b>	<b>41 702 571</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 379 790	1 379 790	
Uppskrivningsfond	28 780 000	28 780 000	
Fond för yttre underhåll	0	2 756 628	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 159 790</b>	<b>32 916 418</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 935 456	1 974 717	
Årets resultat	-17 737 719	-2 795 890	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 802 263</b>	<b>-821 172</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 357 527</b>	<b>32 095 246</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 150 000	8 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 150 000</b>	<b>8 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 18	2 252 760	39 696
Skatteskulder	Not 19	0	61 475
Övriga skulder	Not 20	4 842	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	478 347	530 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 235 949</b>	<b>632 325</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>43 743 476</b>	<b>41 702 571</b>	

4

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-17 737 719	-2 795 890
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	51 401	308 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-17 686 318</b>	<b>-2 487 486</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-115 195	67 522
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 103 624	-512 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-15 697 889</b>	<b>-2 932 236</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	17 675 000	8 975 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>17 675 000</b>	<b>8 975 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 977 111</b>	<b>6 042 764</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 309 917</b>	<b>1 267 152</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>9 287 027</b>	<b>7 309 917</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

4

# 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	2041
Tak och entrédörrar	Linjär	2032
Värmeväxlare	Linjär	2036
Kabel-tv/bredbandsinstallation	Linjär	2025
Miljöhus	Linjär	2036
Omdragning el, enskilda hus	Linjär	2042
Omdragning el, resterande bestånd	Linjär	2044

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

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	3 941 352	3 832 308
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 941 352</b>	<b>3 832 308</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	18 611	14 398
Fakturerade kostnader	540	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-11
Övriga rörelseintäkter	6 620	1 320
Försäkringsersättningar	307 505	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>333 272</b>	<b>16 607</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-18 741 555	-4 080 907
Reparationer	-446 092	-224 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-495 231	-514 479
Försäkringspremier	-61 034	-59 545
Kabel- och digital-TV	-198 343	-129 393
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Serviceavtal	-51 638	-77 877
Bevakningskostnader	0	-4 150
Snö- och halkbekämpning	0	-18 913
Statuskontroll	-13 344	-13 719
Förbrukningsinventarier	-47 792	-10 172
Vatten	-248 721	-217 625
Fastighetsel	-31 913	-34 603
Sophantering och återvinning	-144 309	-138 745
Förvaltningsarvode drift	-368 706	-334 107
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-20 848 677</b>	<b>-5 855 561</b>

4

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 625	-157 472
Lokalkostnader	-6 050	-4 600
Resekostnader	-70	-108
IT-kostnader	-1 185	0
Arvode, yrkesrevisor	-10 800	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 214	-2 654
Kreditupplysningar	-675	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 434	-13 255
Kontorsmateriel	0	-2 316
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-5 898
Konsultarvoden	-13 067	0
Bankkostnader	-1 865	-1 595
Advokat och rättegångskostnader	-27 682	-14 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-302 565</b>	<b>-214 073</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-110 879	-26 732
Styrelsearvoden	-91 203	-93 000
Övriga ersättningar	0	-3 936
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 576	-14 238
Övriga kostnadsersättningar	-8 912	-337
Pensionskostnader	-2 580	-243
Övriga personalkostnader	-1 000	-7 800
Sociala kostnader	-46 953	-35 820
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-278 102</b>	<b>-182 106</b>

*Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 393	-62 355
Avskrivning Anslutningsavgifter	-5 639	-33 835
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 369	-212 213
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-51 401</b>	<b>-308 404</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter SBAB	8 697	9 936
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 697</b>	<b>9 936</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	107
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80</b>	<b>107</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-182 625	-23 509
Övriga räntekostnader	0	-481
Övriga finansiella kostnader	-357 750	-70 715
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-540 375</b>	<b>-94 705</b>

7

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 249 975	2 249 975
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	6 893 362	6 893 362
Anslutningsavgifter	676 707	676 707
	<b>10 020 044</b>	<b>10 020 044</b>
<b>Ingående/utgående ackumulerad uppskrivning</b>		
Uppskrivning Mark	28 780 000	28 780 000
	<b>28 780 000</b>	<b>28 780 000</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 800 044</b>	<b>38 800 044</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-941 745	-879 390
Anslutningsavgifter	-473 694	-439 859
Standardförbättringar	-3 268 604	-3 056 391
	<b>-4 684 043</b>	<b>-4 375 640</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-10 392	-62 355
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-5 639	-33 835
Årets avskrivning standardförbättringar	-35 369	-212 214
	<b>-51 400</b>	<b>-308 404</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 735 443</b>	<b>-4 684 044</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 064 600</b>	<b>34 116 000</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 297 838	1 308 230
Mark	28 980 000	200 000
Anslutningsavgifter	197 373	203 012
Standardförbättringar	3 589 389	3 624 758
Uppskrivning mark	0	28 780 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	51 750 000	66 240 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 240 000</b>	<b>66 240 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 260 000</i>	<i>37 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 980 000</i>	<i>28 980 000</i>

9



**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening 207 st andelar a 500 kr per andel	103 500	103 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>103 500</b>	<b>103 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 163	0
Kundfordringar	1 109	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-54</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	4 140	0
Skattekonto	84 428	106 328
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>88 568</b>	<b>106 328</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 884	61 034
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 406	0
Förutbetald elavgift	0	60
Förutbetald renhållning	2 546	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 846	5 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 153	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 835</b>	<b>66 826</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	8 697	0
Swedbank	9 278 330	7 309 916
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 287 027</b>	<b>7 309 916</b>

9

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	26 650 000	8 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 150 000</b>	<b>8 975 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	8 975 000,00	0,00	100 000,00	8 875 000,00
SWEDBANK	1,06%	2029-12-20	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,32%	2030-03-25	0,00	9 000 000,00	225 000,00	8 775 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 975 000,00</b>	<b>18 000 000,00</b>	<b>325 000,00</b>	<b>26 650 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen skall amortera 500 000 kr kommande år och den delen är därför bokför som kort skuld. Amortering för år 2-5 kommer att ske med 500 000 kr per år. Skuld efter 5 år kommer därmed att vara 24 150 000kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	2 241 337	39 696
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 423	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 252 760</b>	<b>39 696</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Debiterad preliminärskatt	0	61 475
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>61 475</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 842	1 125
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 842</b>	<b>1 125</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 466	32 143
Upplupna räntekostnader	5 659	726
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 888
Upplupna elkostnader	3 283	5 549
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 486
Upplupna revisionsarvoden	15 730	15 650
Upplupna styrelsearvoden	96 965	97 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 244	300 799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>478 347</b>	<b>530 029</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 975 000	9 000 000

**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

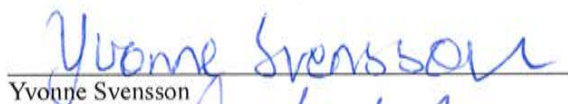
Malmö 210402  
Ort och datum

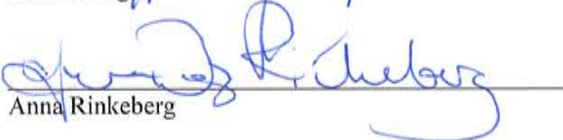
  
Johan Larsson

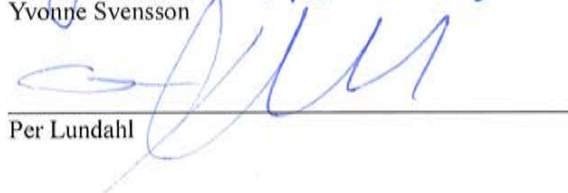
  
Philip Lee

  
Glenn Ögren

  
Staffan Hagre

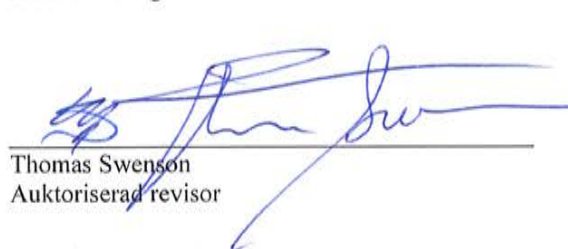
  
Yvonne Svensson

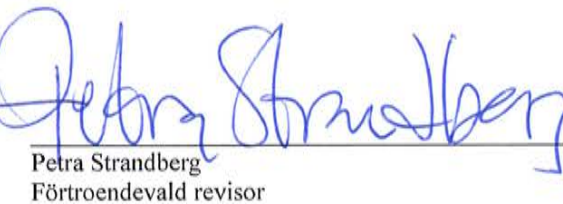
  
Anna Rinkeberg

  
Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4 2021

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Petra Strandberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet org.nr 746000-8274

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Odonvidet för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

##### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 7/4 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Petra Strandberg  
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, 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](http://www.riksbyggen.se)