

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Odin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Stina Torén	Ordförande
Casper Hjalmarsson	Ledamot
Alexander Koc	Ledamot
Sarah Mesch	Ledamot
Lars Fredrik Sebastian Nilsson	Ledamot

Christopher Pintscher	Suppleant
-----------------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sarah Mesch, Christopher Pintscher och Stina Torén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Niklas Nyberg  
Benjamin Andersson  
Axel Ek

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Ernst & Young

### Valberedning

Kristina Klingberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-21. Extra stämma med anledning av val av ny suppleant i styrelsen.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odin 6	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

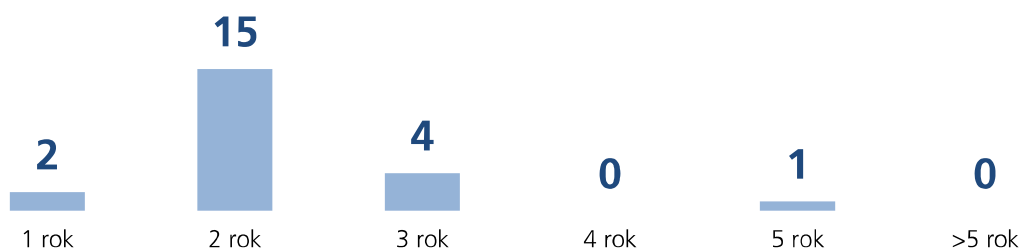
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 168 m<sup>2</sup>, varav 1 168 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Innergård

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2022	En st (Podab)
Underhåll entrédörrar	2022	Behandlas med träolja
Underhåll innergård	2021	Uppfräschning staket, nytt grus på gården, viss beskärning buskar och träd
Obligatorisk ventilationskontroll	2021 - 2023	OVK påbörjad
Bredband (fiber)	2021	Kapacitetsuppgradering av switch (Ownit)
Brandskydd	2020	Uppdaterat brandskydd i källaren
Underhåll stammar	2019	Relining av köks- och avloppsstammarna
Underhåll staket	2018	Målning
Energideklaration	2017	
Underhåll staket	2017	Målning
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Underhåll entrédörrar	2017	Nya fogar kring entrédörrarna
Underhåll stuprör	2017	Rensning och underhåll av stuprören
Underhåll gårdsport	2016	Nytt hänglås monterat på porten
Fastighetsskötsel	2016	Byte från Servicom till Cymco
Ny utformning innergård	2016	Ny plantering, uteplats och stensättning
Underhåll staket	2016	Byggt till och målat staket
Underhåll fasad	2016	Klottersanering
Filmning av stammarna	2015	Utfördes av Spolarna
Underhåll tak	2014	Taknocken var felmonterad och behövde läggas om
Underhåll staket	2012	Målning
Underhåll utemiljö	2012	Ny stensättning vid gavel mot Vårgatan
Underhåll fasad	2012	Ommålning grundmur
Underhåll entrédörrar	2011	Skrapat bort lackfärg och målat med olja
Bredband (fiber)	2011	Installation av uttag & nät (Ownit)
Byte av analog TV-leverantör från ComHem till Canal Digital	2011 - 2014	
Fastighetsskötsel	2011 - 2012	Ny leverantör Servicom
Nytt torkskåp	2010	En st (Podab)
Ny torktumlare	2010	En st (Podab)
Underhåll grindstolpar	2010	
Nya portkodsdosor	2010	2 st
Ny undercentral	2009	Styrsystem för fjärrvärme
Underhåll värmesystem	2009	Termostatbyten i samtliga lägenheter samt kontroll av värmeelementen
Ny underhållsplan	2009 - 2018	
Nytt tak	2009	
Nya utemöbler	2008 - 2009	
Underhåll staket	2008 - 2010	Ommålning
Energideklaration	2008 - 2017	
Avfallshantering	2006	Ny plats på gården för avfallskärl
Underhåll stammar	2006	Reparation av köksstam i 12 C
Källarenovering	2005	Delar av källaren målas om och kaklas om
Ny tvättmaskin	2005 - 2010	Två st (Miele)

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2023	Kan ta längre tid
Fönster, byte eller renovering	2025	
Fasad, målning	2025	

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband 100/100 Mbit/s	Ownit
Fastighetsskötsel	SBC
TV-leverantör	Canal Digital Kabel-TV

**Övrig information**

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra struktur och rutiner för styrelsearbetet, att involvera medlemmarna i och med förvaltningen av fastigheten.

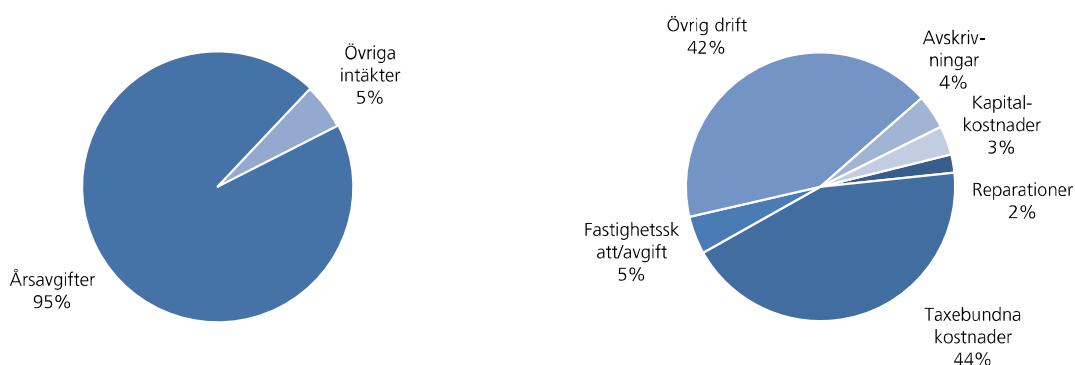
**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>723 115</b>	<b>633 051</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	825 824	799 595
Finansiella intäkter	2 731	178
Ökning av kortfristiga skulder	11 703	36 550
	<b>840 257</b>	<b>836 323</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	684 202	693 002
Finansiella kostnader	25 552	24 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 550	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15 812	3 351
Minskning av långfristiga skulder	25 520	25 520
	<b>807 637</b>	<b>746 259</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>755 736</b>	<b>723 115</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>32 621</b>	<b>90 064</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan. Påbörjat arbete inför dränering. Fortsatt med och genomfört större delen av OVK. Påbörjat åtgärder mot skadedjur på tak, offerter under utvärdering.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	647	634	622
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 103	2 125	2 147	2 169
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	23	24	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	163	143	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	44	42	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	29	28
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	56	-67	-1 900
Nettoomsättning (tkr)	826	797	779	763

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 168 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 644	0	0	18 644
Fond för yttre underhåll	848 236	328 927	0	519 309
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>866 880</b>	<b>328 927</b>	<b>0</b>	<b>537 953</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 379 493	-328 927	56 006	-2 106 572
Årets resultat	88 651	88 651	-56 006	56 006
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 290 842</b>	<b>-240 276</b>	<b>0</b>	<b>-2 050 566</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 423 962</b>	<b>88 651</b>	<b>0</b>	<b>-1 512 613</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 050 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 927
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 290 842</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-2 290 842**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	825 637	796 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187	3 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>825 824</b>	<b>799 595</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-554 017	-534 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 525	-129 738
Personalkostnader	Not 6	-47 661	-28 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-30 149	-26 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-714 351</b>	<b>-719 381</b>

**RÖRELSERESULTAT****111 473**      **80 214****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 731	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 552	-24 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 821</b>	<b>-24 208</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****88 651**      **56 006****ÅRETS RESULTAT****88 651**      **56 006**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	357 711
Inventarier	Not 9	63 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>421 298</b>	<b>394 897</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>421 298</b>	<b>394 897</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		18 779
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	755 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>773 934</b>	<b>725 501</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		1 061
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 061</b>	<b>1 061</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>774 994</b>	<b>726 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 196 292</b>	<b>1 121 458</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 644	18 644
Fond för yttre underhåll	Not 11	848 236	519 309
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>866 880</b>	<b>537 953</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 379 493	-2 106 572
Årets resultat		88 651	56 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 290 842</b>	<b>-2 050 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 423 962</b>	<b>-1 512 613</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	2 456 256	2 481 776
Leverantörsskulder		34 427	58 203
Skatteskulder		3 466	2 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	126 105	91 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 620 254</b>	<b>2 634 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 196 292</b>	<b>1 121 458</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5-15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	780 588	755 409
Bredbandsintäkter	35 640	35 640
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 239	5 415
Öresutjämning	30	47
	<b>825 637</b>	<b>796 510</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	187	3 085
	<b>187</b>	<b>3 085</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 044	4 698
	Fastighetsskötsel beställning	1 898	1 932
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 056	4 698
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 480	3 955
	Snöröjning/sandning	14 615	44 339
	Städning entreprenad	26 844	6 621
	Gemensamma utrymmen	1 720	398
	Sophantering	2 731	1 210
	Gård	1 140	0
	Serviceavtal	2 235	2 235
	Förbrukningsmateriel	1 421	9 937
		<b>92 183</b>	<b>80 023</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 837	0
	Lås	0	5 778
	VVS	0	1 850
	Värmeanläggning/undercentral	8 250	0
	Ventilation	0	18 415
	Elinstallationer	1 201	0
	Fasad	0	10 849
	Mark/gård/utemiljö	0	2 320
		<b>16 288</b>	<b>39 212</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 196	27 285
	Värme	196 807	190 931
	Vatten	53 237	51 473
	Sophämtning/renhållning	22 876	21 634
	Grovsopor	5 318	5 051
		<b>322 434</b>	<b>296 374</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 583	32 321
	Kabel-TV	0	18 688
	Bredband	55 111	35 640
		<b>89 694</b>	<b>86 649</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 418</b>	<b>32 098</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>554 017</b>	<b>534 356</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	306	281
	Revisionsarvode extern revisor	10 563	12 600
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	1 148
	Fritids- och trivselkostnader	127	190
	Förvaltningsarvode	57 454	104 276
	Administration	8 895	2 337
	Korttidsinventarier	0	2 589
	Konsultarvode	0	1 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 730	4 660
		<b>82 525</b>	<b>129 738</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 350	22 000
	Sociala kostnader	11 311	6 908
		<b>47 661</b>	<b>28 908</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	21 356	21 356
	Inventarier	8 793	5 023
		<b>30 149</b>	<b>26 379</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 155 282	2 155 282
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 155 282</b>	<b>2 155 282</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 776 216	-1 754 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 356	-21 356
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 797 571</b>	<b>-1 776 216</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>357 711</b>	<b>379 066</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 200 000
		<b>18 600 000</b>	<b>15 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 600 000	15 800 000
		<b>18 600 000</b>	<b>15 800 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 256	106 256
	Nyanskaffningar	56 550	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 806</b>	<b>106 256</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-90 426	-85 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 793	-5 022
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 219</b>	<b>-90 425</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>63 587</b>	<b>15 831</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	479	181
	Klientmedel hos SBC	209 797	200 877
	Räntekonto hos SBC	544 879	521 178
		<b>755 155</b>	<b>722 236</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	519 309	328 927
	Reservering enligt stadgar	328 927	328 927
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-138 545
	<b>Vid årets slut</b>	<b>848 236</b>	<b>519 309</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,060 %	2 456 256	2 481 776	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 456 256</b>	<b>2 481 776</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 456 256	-2 481 776	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 328 656 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 551 956	2 551 956

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	43 400	26 000
	Sociala avgifter	13 636	8 169
	Avgifter och hyror	69 069	56 975
		<b>126 105</b>	<b>91 144</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Fortsatt arbete inför och med dränering. Slutförande av OVK. Åtgärder mot skadedjur på tak, offerter under utvärdering.

Föreningens fastighetslån i Handelsbanken Stadshypotek kommer att villkorändras den 1:a mars.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Stina Torén  
Ordförande

Casper Hjalmarsson  
Ledamot

Alexander Koc  
Ledamot

Sarah Mesch  
Ledamot

Lars Fredrik Sebastian Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Nyberg  
Extern revisor  
Ernst & Young AB

Benjamin Andersson  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odin, org.nr 746000-2533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odin för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Odin för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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, 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 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

Benjamin Andersson  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)