

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Odonvidet
Org nr: 746000-8274





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Odonvidet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, varav detta klassificeras i årsredovisningen som långfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 975 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	69
Total tomtarea	38 425 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 930 m ²
Total bostadsarea	6 930 m ²
Årets taxeringsvärde	119 025 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 025 000 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 152 tkr och planerat underhåll för 70 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 3 086 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 445 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 086 tkr (445 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.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Slamsugning	18 905
Spillvattenledning och grävning	51 133

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Weisz	Ordförande	2027
Jesper Svedgard	Vice ordförande	2026
Sara Rydgren	Sekreterare	2027
Thomas Larzon	Ledamot	2026
Kajsa Magnusson	Ledamot	2027
Yvonne Svensson	Ledamot	2026
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Björk	Suppleant	2026
Johanna Thornberg	Suppleant	Avgick 2025
Josefin Björkne	Suppleant	2026



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Ingrid Pärssinen	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benjamin Josefsson		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Bergström		2026
Mats Svensson		2026

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/år exklusive obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

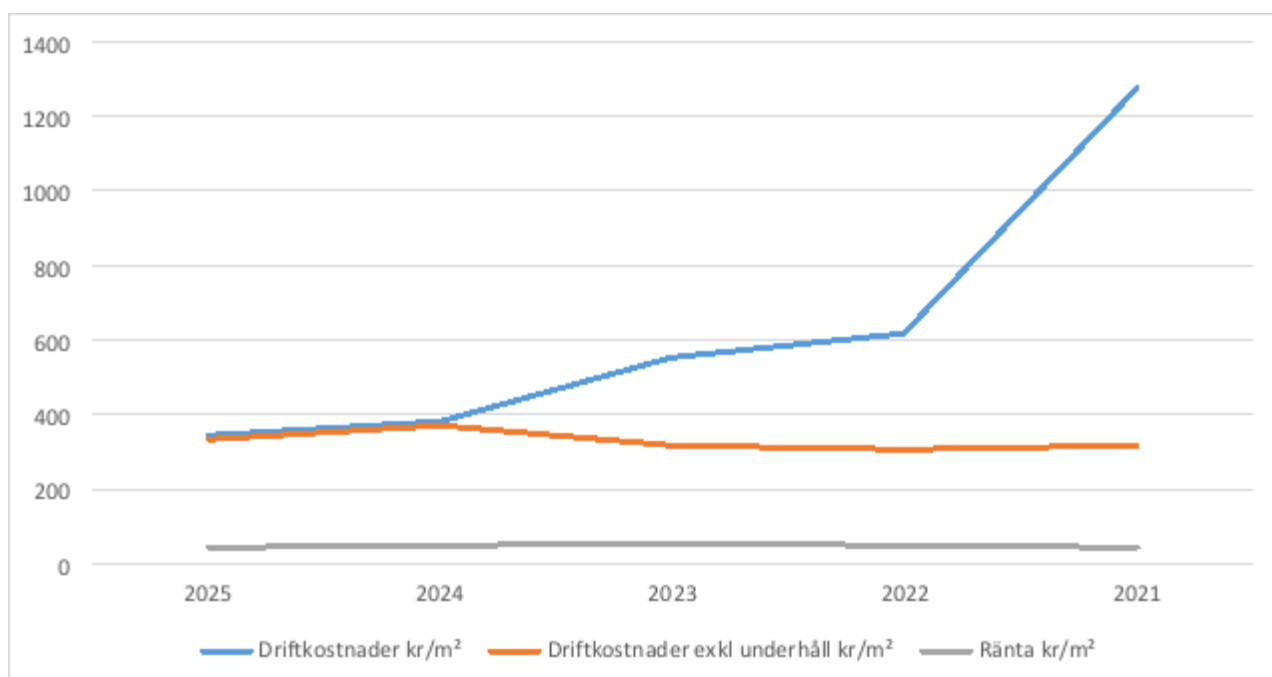


Flerårsöversikt

Resultat och ställning, 5-årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 178	4 932	4 562	4 144	4 028
Rörelsens intäkter	5 182	4 946	4 568	4 148	4 035
Resultat efter finansiella poster*	1 738	1 203	-345	-1 286	-6 242
Årets resultat	1 738	1 203	-345	-1 286	-6 242
Resultat exkl avskrivningar	1 975	1 439	-108	-977	-5 676
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 111	-1 683	-2 834	-3 474	-7 931
Balansomslutning	34 248	33 477	34 104	35 346	34 957
Årets kassaflöde	973	-412	-973	674	-8 196
Soliditet %*	28	23	19	19	23
Likviditet %	17	34	33	58	105
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	746	710	657	595	579
Driftskostnader kr/kvm	340	379	551	615	1 275
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	330	367	313	303	315
Energikostnad kr/kvm*	62	57	52	42	42
Underhållsfond kr/kvm	1 062	627	204	48	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	445	451	393	360	325
Sparande kr/kvm*	295	235	222	171	141
Ränta kr/kvm	41	48	52	45	43
Skuldsättning kr/kvm*	3 449	3 629	3 844	3 973	3 766
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 449	3 629	3 844	3 973	3 766
Räntekänslighet %*	4,6	5,1	5,8	6,7	6,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten. Värme och el betalas av medlemmarna själv.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 379 790	28 780 000	4 344 045	-28 018 233	1 203 195
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 203 195	-1 203 195
Reservering underhållsfond			3 086 000	-3 086 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-70 038	70 038	
Årets resultat					1 738 439
Vid årets slut	1 379 790	28 780 000	7 360 007	-29 831 000	1 738 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 815 038
Årets resultat	1 738 439
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 086 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 038
Summa	-28 092 561

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 28 092 561**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 178 150	4 932 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 863	13 831
Summa rörelseintäkter		5 182 012	4 946 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 351 589	-2 627 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 409	-302 871
Personalkostnader	Not 6	-238 444	-246 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 192	-236 192
Summa rörelsekostnader		-3 161 634	-3 412 844
Rörelseresultat		2 020 378	1 533 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 721	5 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-283 660	-335 699
Summa finansiella poster		-281 939	-330 185
Resultat efter finansiella poster		1 738 439	1 203 195
Årets resultat		1 738 439	1 203 195



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 482 213	32 718 405
Summa materiella anläggningstillgångar		32 482 213	32 718 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		32 585 713	32 821 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 121	17 377
Övriga fordringar		8 339	2 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	295 143	255 231
Summa kortfristiga fordringar		308 603	274 707
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 353 543	380 187
Summa kassa och bank		1 353 543	380 187
Summa omsättningstillgångar		1 662 146	654 894
Summa tillgångar		34 247 859	33 476 799



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 379 790	1 379 790
Uppskrivningsfond		28 780 000	28 780 000
Fond för yttre underhåll		7 360 007	4 344 045
Summa bundet eget kapital		37 519 797	34 503 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 831 000	-28 018 233
Årets resultat		1 738 439	1 203 195
Summa fritt eget kapital		-28 092 561	-26 815 038
Summa eget kapital		9 427 236	7 688 797
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 075 000	23 860 000
Summa långfristiga skulder		15 075 000	23 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 825 000	1 290 000
Leverantörsskulder		97 988	66 389
Skatteskulder		76 213	38 332
Övriga skulder		4 814	25 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	741 608	508 047
Summa kortfristiga skulder		9 745 623	1 928 002
Summa eget kapital och skulder		34 247 859	33 476 799



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 020 378	1 533 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 192	236 192
	2 256 570	1 769 572
Erhållen ränta	684	5 513
Erlagd ränta	-288 218	-345 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 969 036	1 429 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 860	-20 603
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	287 179	-331 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 223 356	1 078 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 250 000	-1 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-1 490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	973 356	-412 000
Likvida medel vid årets början	380 187	792 187
Likvida medel vid årets slut	1 353 543	380 187



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Avskrivet år
Byggnader	Linjär	2060
Tak och entrédörrar	Linjär	2032
Värmeväxlare	Linjär	2036
Kabel-tv/bredbandsinstallation	Linjär	2035
Miljöhus	Linjär	2042
Omdragning el, enskilda hus	Linjär	2042
Omdragning el, resterande bestånd	Linjär	2044

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 166 432	4 920 480
Övriga ersättningar	11 718	11 913
Summa nettoomsättning	5 178 150	4 932 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 863	13 831
Summa övriga rörelseintäkter	3 863	13 831

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-70 038	-191 054
Reparationer	-151 641	-278 554
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-695 822	-663 865
Försäkringspremier	-108 560	-96 929
Kabel- och digital-TV	-266 136	-259 755
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-63 593	-73 446
Obligatoriska besiktningar	-2 250	0
Snö- och halkbekämpning	-18 690	-27 185
Statuskontroll	-4 125	0
Drift och förbrukning, övrigt	-372	-16 038
Förbrukningsinventarier	-27 342	-38 642
Vatten	-391 027	-375 136
Fastighetsel	-39 703	-21 044
Sophantering och återvinning	-119 972	-157 341
Förvaltningsarvode drift	-393 218	-428 390
Summa driftskostnader	-2 351 589	-2 627 080

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-225 695	-231 113
Lokalkostnader	-4 425	0
IT-kostnader	-5 201	-274
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-25 953	-37 954
Kreditupplysningar	-4 759	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 579	-6 303
Representation	-4 487	0
Kontorsmateriel	-14 383	-6 538
Telefon och porto	-797	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 898	-2 898
Bankkostnader	-4 240	-3 998
Övriga externa kostnader	-991	0
Summa övriga externa kostnader	-335 409	-302 871

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-79 420	-75 720
Styrelsearvoden	-112 849	-106 680
Övriga ersättningar	-2 199	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 284	-14 935
Övriga kostnadsersättningar	-3 843	-66
Pensionskostnader	-3 390	-2 955
Övriga personalkostnader	-4 500	0
Sociala kostnader	-20 960	-46 345
Summa personalkostnader	-238 444	-246 700

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning byggnader	-29 508	-29 508
Avskrivning anslutningsavgifter	-7 808	-7 808
Avskrivningar tillkommande utgifter	-198 876	-198 876
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-236 192	-236 192

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 037	286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	431	118
Övriga ränteintäkter	253	5 109
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 721	5 513

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-283 660	-335 699
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-283 660	-335 699

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 249 975	2 249 975
Mark	28 980 000	28 980 000
Standardförbättringar	6 893 362	6 893 362
Anslutningsavgifter	676 707	676 707
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 800 044	38 800 044

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 187 826	-1 158 318
Anslutningsavgifter	-590 817	-583 009
Standardförbättringar	-4 302 997	-4 104 121
Markanläggningar	0	0
	-6 081 639	-5 845 447

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-29 508	-29 508
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 808	-7 808
Årets avskrivning standardförbättringar	-198 876	-198 876
	-236 192	-236 192

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 317 831 -6 081 639****Restvärde enligt plan vid årets slut****32 482 213 32 718 405****Varav**

Byggnader	1 032 642	1 062 149
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	78 082	85 890
Standardförbättringar	2 391 489	2 590 365
Uppskrivning mark	28 780 000	28 780 000

Taxeringsvärden

Småhus	119 025 000	119 025 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**119 025 000 119 025 000***varav byggnader**51 750 000 51 750 000**varav mark**67 275 000 67 275 000*

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	103 500	103 500
Summa andelar i intresseföretag	103 500	103 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 037	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 709	108 560
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 173	56 424
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 938	68 220
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 387	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 900	22 026
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 143	255 231

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	709 298	9 298
Transaktionskonto	644 245	370 889
Summa kassa och bank	1 353 543	380 187

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 900 000	25 150 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 375 000	-700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-590 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 075 000	23 860 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2025-10-28	700 000	0	700 000	0
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	8 475 000	0	100 000	8 375 000
SWEDBANK	1,06%	2029-12-20	8 400 000	0	150 000	8 250 000
SWEDBANK	1,32%	2030-03-25	7 575 000	0	300 000	7 275 000
Summa			25 150 000	0	1 250 000	23 900 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har ett kortfristigt lån för omförhandling under 2026. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under aktuella år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 497	44 615
Upplupna räntekostnader	2 207	6 765
Upplupna elkostnader	2 218	2 402
Upplupna vattenavgifter	104 511	101 817
Upplupna kostnader för renhållning	11 005	0
Upplupna revisionsarvoden	13 187	12 000
Upplupna styrelsearvoden	116 158	77 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	455 824	263 238
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741 608	508 047

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 963 000	27 963 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att byta redovisningsprincip till K3 med start 2026-01-01. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-24

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektroniska signeringen.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Weisz
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sara Rydgren

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Larzon

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kajsa Magnusson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jesper Svedgard

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Yvonne Svensson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signeringen.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Ingrid Pärssinen
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557574133671

Dokument

Årsredovisning 2025 Rbf Odonvidet
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-30 13:33:28 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-04-09 07:44:31 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Anna (A)
annaweisz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WEISZ"
Signerade 2026-03-30 15:46:57 CEST (+0200)

Jesper (J)
jesper_svedgard@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER SVEDGARD"
Signerade 2026-04-02 10:00:33 CEST (+0200)

Kajsa (K)
der.kajsa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kajsa Johanna Felicia Magnusson"
Signerade 2026-04-01 10:09:26 CEST (+0200)

Sara (S)
srydgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA RYDGREN"
Signerade 2026-03-30 15:13:26 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574133671

Thomas (T)
larzon75@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS LARZON"
Signerade 2026-03-30 13:34:58 CEST (+0200)

Yvonne (Y)
yvonne.svensson58@sydmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE SVENSSON"
Signerade 2026-03-30 23:25:15 CEST (+0200)

Per (P)
per.lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2026-03-31 07:37:55 CEST (+0200)

Ingrid (I)
ingrid.parssinen@sydmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID PÄRSSINEN"
Signerade 2026-04-06 12:12:23 CEST (+0200)

Håkan (H)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-09 07:44:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574133671

Detta verifikat är utfärdat 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>

