
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Odonvidet
Org nr: 746000-8274



8

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |



8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Odonvidet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257% till 387%

I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 118 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

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | | | 69 | | | 69 |

Total bostadsarea: 6 930 m²

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 94 tkr och planerat underhåll för 1 509 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 1 195 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 172 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till en årlig genomsnittlig kostnad på 1 195 tkr (172 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 195 tkr (172 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------|--------|
| Huskropp utvändigt | 457 |
| Garage och p-platser | 1 052 |
| | 8 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|
| Johan Larsson | Ordförande | Stämman | 2018 |
| Glenn Ögren | Vice ordförande | Stämman | 2019 |
| Irene Carlsson | Sekreterare | Stämman | 2018 |
| Ingrid Bergström | Ledamot | Stämman | 2018 |
| Staffan Hagre | Ledamot | Stämman | 2019 |
| Yvonne Svensson | Ledamot | Stämman | 2018 |
| Per Lundahl | Ledamot | Riksbyggen | 2018 |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| Fredrick Jensen | Stämman | 2018 |
| Thomas Nagy | Stämman | 2018 |
| Ulf Andersson | Riksbyggen | 2018 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Petra Strandberg | Revisor | Stämman |
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------------------|
| Vakant | |

| Valberedning | Utsedd av/kommentar |
|-------------------|---------------------|
| Birgitta Lindberg | Stämman |
| Camilla Persson | Stämman |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

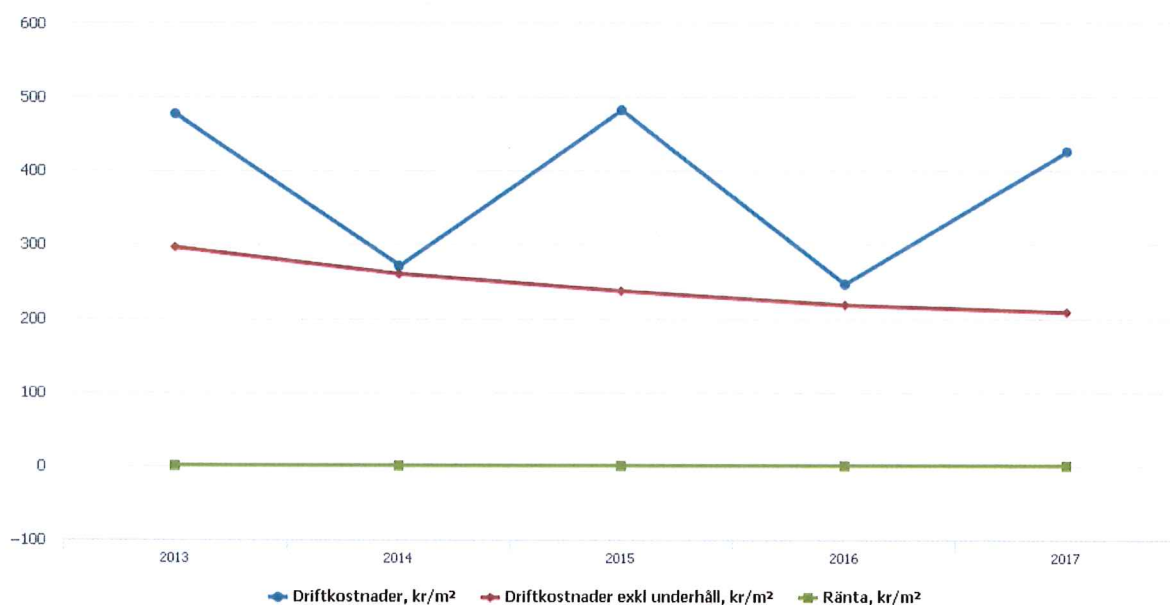
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 511 kr/m²/år.

S

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------|-------|--------|-------|--------|
| Nettoomsättning | 3 540 | 3 492 | 3 442 | 3 368 | 3 313 |
| Resultat efter finansiella poster | -192 | 1 018 | -717 | 400 | -812 |
| Årets resultat | -192 | 1 018 | -717 | 400 | -812 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 118 | 1 329 | -406 | 674 | -388 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 077 | 152 | -1 374 | -294 | -1 343 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 172 | 170 | 140 | 140 | 138 |
| Balansomslutning | 7 749 | 8 190 | 7 449 | 8 883 | 8 645 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -205 | 1 005 | -905 | 1 069 | -1 349 |
| Soliditet % | 64 | 63 | 56 | 55 | 52 |
| Likviditet % | 387 | 257 | 179 | 397 | 133 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 511 | 504 | 496 | 485 | 482 |
| Driftkostnader, kr/m² | 426 | 246 | 482 | 271 | 477 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 208 | 218 | 237 | 260 | 296 |
| Lån, kr/m² | 337 | 372 | 411 | 517 | 527 |
| Skuldkvot % | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 379 790 | 4 324 308 | -1 553 998 | 1 018 266 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | 1 018 266 | -1 018 266 |
| Reservering underhållsfond | | 1 195 000 | -1 195 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 508 947 | 1 508 947 | |
| Årets resultat | | | | -192 257 |
| Vid årets slut | 1 379 790 | 4 010 361 | -221 785 | -192 257 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -535 732 |
| Årets resultat | -192 257 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 195 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 508 947 |
| Summa | -414 042 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 414 042

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

S

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2017-01-01 | | 2016-01-01 | |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | | 2016-12-31 | |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 539 590 | | 3 491 970 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 6 030 | | 4 207 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 545 620 | | 3 496 177 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 948 833 | | -1 706 582 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -218 554 | | -198 905 |
| Personalkostnader | Not 6 | -259 282 | | -208 121 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -310 372 | | -311 088 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 737 041 | | -2 424 696 |
| Rörelseresultat | | -191 421 | | 1 071 481 |
| Finansiella poster | | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 9 522 | | 6 348 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 8 | | 563 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 10 | -10 366 | | -60 126 |
| Summa finansiella poster | | -836 | | -53 215 |
| Resultat efter finansiella poster | | -192 257 | | 1 018 266 |
| Årets resultat | | -192 257 | | 1 018 266 |

8

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 5 952 789 | 6 263 161 |
| Pågående ny- och ombyggnation | | 0 | 7 131 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 952 789 | 6 270 292 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 103 500 | 103 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 103 500 | 103 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 056 289 | 6 373 792 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 2 240 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 153 524 | 66 709 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 118 786 | 79 728 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 274 550 | 146 437 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 1 465 210 | 1 669 918 |
| Summa kassa och bank | | 1 465 210 | 1 669 918 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 739 761 | 1 816 355 |
| Summa Tillgångar | | 7 796 050 | 8 190 147 |

8

Balansräkning

| Belopp i kr | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 379 790 | 1 379 790 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 010 362 | 4 324 308 | |
| Summa bundet eget kapital | 5 390 152 | 5 704 098 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -221 785 | -1 553 998 | |
| Årets resultat | -192 257 | 1 018 266 | |
| Summa fritt eget kapital | -414 042 | -535 732 | |
| Summa eget kapital | 4 976 110 | 5 168 366 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 2 076 160 | 2 316 282 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 076 160 | 2 316 282 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 84 567 | 66 088 |
| Övriga skulder | Not 19 | 261 305 | 259 520 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 397 908 | 379 890 |
| Summa kortfristiga skulder | | 743 780 | 705 498 |
| Summa Eget kapital och Skulder | | 7 796 050 | 8 190 147 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -192 257 | 1 018 266 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 310 372 | 311 088 |
| Reglering av tidigare års uppbokade pågående investeringar | 7 131 | |
| Summa | 125 246 | 1 329 354 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 125 246 | 1 329 354 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -128 114 | -5 769 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 38 282 | 60 323 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 35 414 | 1 383 909 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | -7 131 |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | -34 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -41 631 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -240 122 | -337 257 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -240 122 | -337 257 |
| Årets kassaflöde | -204 708 | 1 005 021 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 465 210 | 1 669 918 |
| Likvida medel vid årets början | 1 669 918 | 664 897 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

8

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.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

8

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 539 590 | 3 491 970 |
| Summa nettoomsättning | 3 539 590 | 3 491 970 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Övriga ersättningar | 6 048 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -18 | 150 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 4 057 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 6 030 | 4 207 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Underhåll | -1 508 947 | -193 524 |
| Reparationer | -93 678 | -192 448 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -388 125 | -388 125 |
| Försäkringspremier | -49 416 | -43 950 |
| Kabel- och digital-TV | -87 327 | -112 072 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 400 | 2 200 |
| Serviceavtal | -61 563 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -2 513 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | -46 150 |
| Förbrukningsinventarier | -31 685 | -17 508 |
| Vatten | -206 181 | -201 319 |
| Fastighetsel | -24 350 | -19 740 |
| Sophantering och återvinning | -139 970 | -139 495 |
| Förvaltningsarvode drift | -357 478 | -354 451 |
| Summa driftkostnader | -2 948 833 | -1 706 582 |

8

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -148 931 | -145 080 |
| Lokalkostnader | -4 500 | -3 600 |
| Resekostnader | -481 | 0 |
| IT-kostnader | -28 327 | -2 359 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -9 698 | -10 010 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 263 | -3 158 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 168 | 0 |
| Representation | 0 | -2 730 |
| Kontorsmateriel | -7 001 | -6 456 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -51 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 898 | -2 898 |
| Bankkostnader | -775 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -2 513 | -22 563 |
| Summa övriga externa kostnader | -218 554 | -198 905 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Lön till kollektivanställda | -20 981 | -34 828 |
| Styrelsearvoden | -131 827 | -110 755 |
| Övriga ersättningar | -32 105 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 737 | -15 757 |
| Övriga kostnadsersättningar | -232 | -356 |
| Övriga personalkostnader | -7 800 | -3 900 |
| Sociala kostnader | -55 600 | -42 525 |
| Summa personalkostnader | -259 282 | -208 121 |

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

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -64 285 | -65 000 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader | -212 252 | -212 253 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -33 835 | -33 835 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -310 372 | -311 088 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Utdelning på andelar i Riksbyggen | 9 522 | 6 348 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 9 522 | 6 348 |

8

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Övriga ränteintäkter | 8 | 563 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 563 |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -10 246 | -60 126 |
| Övriga räntekostnader | -60 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | -60 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -10 366 | -60 126 |

3

Not 11 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 22 681 466 | 22 681 466 |
| | 22 681 466 | 22 681 466 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 22 681 466 | 22 681 466 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -16 418 305 | -16 107 217 |
| | - 16 418 305 | - 16 107 217 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -64 285 | -65 000 |
| Årets avskrivning kabeltv / bredband | -33 835 | -33 835 |
| Årets avskrivning övr installationer (miljöhus, elarbete, tak, entrédörrar) | -212 253 | -212 253 |
| | - 310 373 | - 311 088 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 16 728 678 | - 16 418 305 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 952 788 | 6 263 161 |
| Varav | | |
| Byggnader | 1 449 022 | 1 513 307 |
| Mark | 200 000 | 200 000 |
| Kabeltv / bredband | 270 683 | 304 518 |
| Tillkommande övriga intallationer | 4 033 083 | 4 245 336 |

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 103 500 | 103 500 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 103 500 | 103 500 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 240 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 2 240 | 0 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattefordringar | 47 200 | 47 200 |
| Skattekonto | 106 324 | 19 509 |
| Summa övriga fordringar | 153 524 | 66 709 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 51 887 | 49 416 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 38 270 | 0 |
| Förutbetalad elavgift | 152 | 2 035 |
| Förutbetalad kabel-tv-avgift | 28 378 | 28 277 |
| Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning | 99 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 118 786 | 79 728 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto | 1 465 210 | 0 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0 | 1 669 918 |
| Summa kassa och bank | 1 465 210 | 1 669 918 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 2 076 160 | 2 316 282 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 2 076 160 | 2 316 282 |

| Långgivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|--------|--------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,12 % | 2018-05-02 | 2 595 200,00 | 0,00 | 259 520,00 | 2 335 680,00 |
| Summa | | | 2 595 200,00 | 0,00 | 259 520,00 | 2 335 680,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 259 520 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 259 520 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 84 567 | 66 088 |
| Summa leverantörsskulder | 84 567 | 66 088 |

8

Not 19 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 665 | 0 |
| Avräkning hyror och avgifter | 120 | 0 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | 259 520 | 259 520 |
| Summa övriga skulder | 261 305 | 259 520 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 21 114 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 1 468 | 12 089 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 551 |
| Upplupna elkostnader | 1 521 | 1 374 |
| Upplupna vattenavgifter | 0 | 51 026 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 3 678 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 600 | 11 215 |
| Upplupna styrelsearvoden | 67 200 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 4 598 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 296 005 | 295 359 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 397 908 | 379 890 |

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 533 000 | 5 533 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



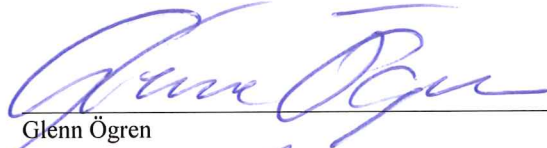
Styrelsens underskrifter

Malmö 180316

Ort och datum



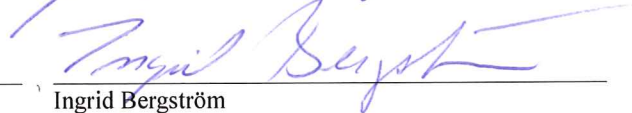
Johan Larsson



Glenn Ögren



Irene Carlsson



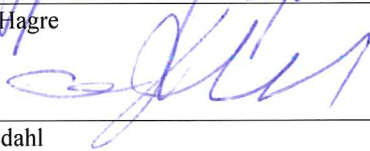
Ingrid Bergström



Staffan Hagre



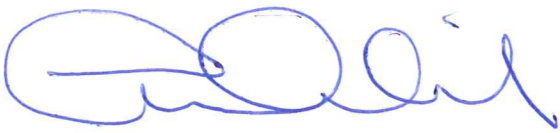
Yvonne Svensson



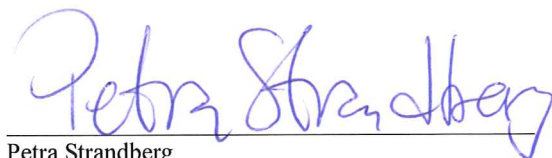
Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{27/3 2018}

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Petra Strandberg
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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Odonvidet, org.nr 746000-8274.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Odonvidet för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året och kassaflöde 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 avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Den auktoriserade revisorns 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen BRF Odonvidet för år 2017 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 27/5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Petra Strandberg
Förtroendevald revisor