

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ödla

769636-7809

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ödlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har uppfört 36 bostadsrätter. En byggnad i tre plan med 14 lägenheter och 22 radhus i två plan.

I anslutning till byggnaden i tre plan med 14 lägenheter och samtliga radhus finns parkeringsplatser för bil.

Total boyta uppgår till 2 448 kvm.

Inflyttning har skett i december 2020.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Styrelsen har bestått av följande

Ordförande

Lars Grahn

ledamöter

Per Johansson

Kristoffer Särnblad

Pär Wendel

Daniel Jönsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 202	1 998	1 996	166
Resultat efter finansiella poster	315	206	112	63
Soliditet (%)	64,3	63,7	63,7	52,2
Skuldsättning / kvm	12 644	12 774	12 904	0
Sparande / kvm	410	311	274	0
Energikostnad / kvm	163	144	158	0
Årsavgifter/kvm	854	776	776	0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkten	83	95	89	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 350 000	135 000	32 928	205 508	56 723 436
Disposition av föregående års resultat:		138 000	67 508	-205 508	0
Årets resultat				314 644	314 644
Belopp vid årets utgång	56 350 000	273 000	100 436	314 644	57 038 080

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	100 436
årets vinst	314 644
	415 080
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	140 000
i ny räkning överföres	275 080
	415 080

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 202 330	1 998 490
Övriga rörelseintäkter		326 272	8 607
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 528 602	2 007 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-802 609	-698 358
Övriga externa kostnader	4	-83 841	-78 514
Personalkostnader	5	-29 996	-29 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 441	-557 566
Summa rörelsekostnader		-1 604 887	-1 364 433
Rörelseresultat		923 715	642 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 081	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-613 152	-437 156
Summa finansiella poster		-609 071	-437 156
Resultat efter finansiella poster		314 644	205 508
Resultat före skatt		314 644	205 508
Årets resultat		314 644	205 508

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 503 902	87 061 468
Markanläggningar	8	654 376	1 308 751
Summa materiella anläggningstillgångar		87 158 278	88 370 219
Summa anläggningstillgångar		87 158 278	88 370 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		408 473	373 207
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 818	56 605
Summa kortfristiga fordringar		470 292	429 812
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 121 621	307 666
Summa kassa och bank		1 121 621	307 666
Summa omsättningstillgångar		1 591 913	737 478
SUMMA TILLGÅNGAR		88 750 191	89 107 697

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		56 350 000	56 350 000
Fond för yttre underhåll		273 000	135 000
Summa bundet eget kapital		56 623 000	56 485 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		100 436	32 928
Årets resultat		314 644	205 508
Summa fritt eget kapital		415 080	238 436
Summa eget kapital		57 038 080	56 723 436

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 633 095	30 951 363
Summa långfristiga skulder		30 633 095	30 951 363

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		318 268	318 268
Leverantörsskulder		61 383	511 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	699 365	602 712
Summa kortfristiga skulder		1 079 016	1 432 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 750 191

89 107 697

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

314 644

205 508

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

688 441

557 566

Betald skatt

-1

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 003 084

763 074

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-35 266

-42 543

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 213

26 943

Förändring av leverantörsskulder

-450 535

466 398

Förändring av kortfristiga skulder

96 653

48 169

Kassaflöde från den löpande verksamheten

608 723

1 262 041

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

523 500

-1 308 751

Kassaflöde från investeringsverksamheten

523 500

-1 308 751

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-318 268

-318 268

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-318 268

-318 268

Årets kassaflöde

813 955

-364 978

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

307 666

672 644

Likvida medel vid årets slut

1 121 621

307 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 090 592	1 900 560
Inbetalda driftkostnader	97 872	97 872
Öresutjämning	-10	57
Avgift laddbox	6 911	0
El laddbox	6 965	0
	2 202 330	1 998 489

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
V/A	130 560	124 805
Avfall	61 014	56 825
Fastighetsförvaltning	62 718	57 263
Fiber/TV	59 462	50 314
Hemsida	4 730	0
Telia hissar	2 946	2 310
Fastighetsförsäkring	46 765	44 689
Fjärrvärme	210 829	184 323
El	82 887	68 382
Trädgård/snöröjning	42 875	19 165
Reparation/underhåll fastighet	51 375	46 750
Övriga fastighetskostnader	46 448	43 532
	802 609	698 358

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	54 000	54 000
Bankkostnader	4 835	6 766
IT-tjänster	3 336	5 567
Kontorsmateriel	0	180
Förbrukningsinventarier	4 300	0
Serviceavgifter till branschorganisation	5 370	0
	83 841	78 513

Not 5 Styrelsekostnad

	2023	2022
Styrelsearvoden	22 825	22 824
Lagstadgade sociala avgifter	7 171	7 171
	29 996	29 995

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighet	613 152	437 156
	613 152	437 156

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Ingående avskrivningar	-1 115 132	-557 566
Årets avskrivningar	-557 566	-557 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 672 698	-1 115 132
Utgående redovisat värde	86 503 902	87 061 468

Not 8 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 308 751	0
Inköp		1 308 751
Bidrag Naturvårdsverket	-523 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 251	1 308 751
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-130 875	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 875	0
Utgående redovisat värde	654 376	1 308 751

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	42 069	38 351
Ekonomisk förvaltning	13 500	13 500
Fastighets förvaltning	5 009	4 754
Hemsida	1 240	0
	61 818	56 605

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,30	2024-07-01	10 608 867	10 608 867
Danske Bank	1,59	2026-06-30	10 608 867	10 608 867
Danske Bank	4,21	2025-06-30	9 733 629	0
Danske Bank	1,59	2023-06-30	0	10 051 897
Avgår Kortfristig del			-318 268	-318 268
			30 633 095	30 951 363

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 360 023 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

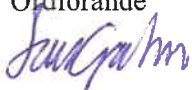
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 107	
Övriga upplupna kostnader	69 279	55 596
Förutbetalda månadsavgifter	625 979	547 116
	699 365	602 712

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Värnamo 2024-03-07

Lars Grahn
Ordförande



Pär Wendel



Daniel Jönsson




Per Johansson



Kristoffer Särblad



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-01



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ödlan, org.nr 769636-7809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ödlan för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ödlan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 1 mars 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor