

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ödla

769636-7809

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ödlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Clas Aspler

ledamöter

Per Johansson

Kristoffer Särnblad

Pär Wendel

Daniel Jönsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 551	2 202	1 998	1 996
Resultat efter finansiella poster	-26	315	206	112
Soliditet (%)	64,5	64,3	63,7	63,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	939	854	776	776
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 514	12 644	12 774	12 904
Sparande per kvm (kr/kvm)	270	410	312	274
Räntekänslighet (%)	13,3	14,8	16,5	16,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	173	154	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	82,7	94,7	89,1

Uppllysning vid förlust

Förlust i årets resultat beroende på ökade räntekostnader.
Föreningen har dock ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 350 000	273 000	100 436	314 644	57 038 080
Disposition av föregående års resultat:		140 000	174 644	-314 644	0
Årets resultat				-26 307	-26 307
Belopp vid årets utgång	56 350 000	413 000	275 080	-26 307	57 011 773

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	275 080
årets förlust	-26 307
	248 773

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	143 000
i ny räkning överföres	105 773
	248 773

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 550 889	2 202 330
Övriga rörelseintäkter		2 958	326 272
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 553 847	2 528 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-933 005	-802 609
Övriga externa kostnader	4	-83 246	-83 841
Personalkostnader	5	-36 009	-29 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 441	-688 441
Summa rörelsekostnader		-1 740 701	-1 604 887
Rörelseresultat		813 146	923 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 843	4 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-858 296	-613 152
Summa finansiella poster		-839 453	-609 071
Resultat efter finansiella poster		-26 307	314 644
Resultat före skatt		-26 307	314 644
Årets resultat		-26 307	314 644

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 946 336	86 503 902
Markanläggningar	8	523 501	654 376
Summa materiella anläggningstillgångar		86 469 837	87 158 278
Summa anläggningstillgångar		86 469 837	87 158 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		429 737	408 473
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 428	61 818
Summa kortfristiga fordringar		495 166	470 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 482 013	1 121 621
Summa kassa och bank		1 482 013	1 121 621
Summa omsättningstillgångar		1 977 179	1 591 913
SUMMA TILLGÅNGAR		88 447 016	88 750 191

N

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 350 000	56 350 000
Fond för yttre underhåll		413 000	273 000
Summa bundet eget kapital		56 763 000	56 623 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		275 080	100 436
Årets resultat		-26 307	314 644
Summa fritt eget kapital		248 773	415 080
Summa eget kapital		57 011 773	57 038 080
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 314 827	30 633 095
Summa långfristiga skulder		30 314 827	30 633 095
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		318 268	318 268
Leverantörsskulder		80 325	61 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	721 823	699 365
Summa kortfristiga skulder		1 120 416	1 079 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 447 016	88 750 191

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-26 307	314 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	688 441	688 441
Betald skatt	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	662 134	1 003 084
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-21 264	-35 266
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 610	-5 213
Förändring av leverantörsskulder	18 942	-450 535
Förändring av kortfristiga skulder	22 458	96 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 660	608 723
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	523 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	523 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-318 268	-318 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318 268	-318 268
Årets kassaflöde	360 392	813 955
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 121 621	307 666
Likvida medel vid årets slut	1 482 013	1 121 621

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 299 632	2 090 592
Inbetalda driftkostnader	195 744	97 872
Öresutjämning	15	-10
Avgift laddbox	8 094	6 911
El laddbox	22 250	6 965
Bredband	25 155	0
	2 550 890	2 202 330

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
V/A	147 757	130 560
Avfall	47 504	61 014
Fastighetsförvaltning	70 671	62 718
Fiber/TV	80 700	59 462
Hemsida	4 225	4 730
Telia hissar	2 386	2 946
Fastighetsförsäkring	51 137	46 765
Fjärrvärme	256 885	210 829
El	72 492	82 887
Trädgård/snöröjning	79 314	42 875
Reparation/underhåll fastighet	9 016	51 375
Övriga fastighetskostnader	110 918	46 448
	933 005	802 609

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	55 250	54 000
Bankkostnader	5 049	4 835
IT-tjänster	1 347	3 336
Kontorsmateriel	180	0
Förbrukningsinventarier	3 770	4 300
Serviceavgifter till branschorganisation	0	5 370
Programvaror	3 150	0
Lokalhyra	1 500	0
	83 246	83 841

Or

Not 5 Styrelsekostnad

	2024	2023
Styrelsearvoden	27 400	22 825
Lagstadgade sociala avgifter	8 609	7 171
	36 009	29 996

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighet	858 296	613 152
	858 296	613 152

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Ingående avskrivningar	-1 672 698	-1 115 132
Årets avskrivningar	-557 566	-557 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 230 264	-1 672 698
Utgående redovisat värde	85 946 336	86 503 902

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 251	1 308 751
Bidrag Naturvårdsverket		-523 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 251	785 251
Ingående avskrivningar	-130 875	0
Årets avskrivningar	-130 875	-130 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 750	-130 875
Utgående redovisat värde	523 501	654 376

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	45 191	42 069
Ekonomisk förvaltning	14 125	13 500
Fastighets förvaltning	0	5 009
Hemsida	0	1 240
Fortnox	96	0
Bostadsrätterna	5 370	
Upplupna ränteintäkter	646	0
	65 428	61 818

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	1,30	2024-07-01	0	10 608 867
Danske Bank	1,59	2026-06-30	9 415 361	10 608 867
Danske Bank	4,21	2025-06-30	10 608 867	9 733 629
Danske Bank	2,73	2027-07-01	10 608 867	0
Avgår Kortfristig del			-318 268	-318 268
			30 314 827	30 633 095

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 041 755 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 461	4 107
Övriga upplupna kostnader	67 690	69 279
Förutbetalda månadsavgifter	651 672	625 979
	721 823	699 365

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Värnamo 11/3 2025



Clas Aspler
Ordförande



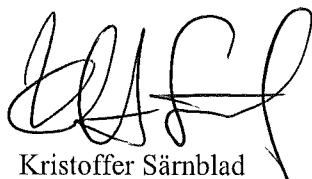
Pär Wendel



Daniel Jönsson



Per Johansson



Kristoffer Särnblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-16



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ödla för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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. Risken 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 2024 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 revisionsssed 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:

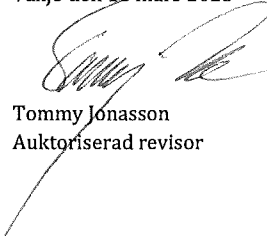
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 16-mars 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor