

(
(
Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Udden i Hovmantorp

769638-0117

Räkenskapsåret

2024
(
(

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Udden i Hovmantorp 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 fastighet 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 bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Total bostadsyta uppgår till 2 829,4 kvm.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 309	1 805	755	0
Resultat efter finansiella poster	-8	-610	371	0
Soliditet (%)	60,3	60,0	54,8	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	962	753	310	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 421	13 594	13 977	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	223	-96	162	0
Räntekänslighet (%)	14,0	18,0	45,1	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,4	94,6	93,8	0,0

Upplysning vid förlust

Förlust beror på ökade kostnader, föreningen har dock ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 080 000	371 232	-609 685	47 841 547
Disposition av föregående års resultat:		-609 685	609 685	0
Årets resultat			-8 428	-8 428
Belopp vid årets utgång	48 080 000	-238 453	-8 428	47 833 119

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-238 453
årets förlust	-8 428
	-246 881
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
i ny räkning överföres	-361 881
	-246 881

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	2 309 405	1 804 530
Övriga rörelseintäkter		0	19 019
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 309 405	1 823 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-407 391	-477 053
Övriga externa kostnader	4	-88 520	-54 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-517 920	-390 214
Summa rörelsekostnader		-1 013 831	-922 152
Rörelseresultat		1 295 574	901 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 304 022	-1 511 086
Summa finansiella poster		-1 304 002	-1 511 082
Resultat efter finansiella poster		-8 428	-609 685
Resultat före skatt		-8 428	-609 685
Årets resultat		-8 428	-609 685

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 491 866	79 009 786
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 491 866	79 009 786
Summa anläggningstillgångar		78 491 866	79 009 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		407 271	387 159
Övriga fordringar		1 043	1 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 273	29 991
Summa kortfristiga fordringar		465 587	418 173
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		355 252	325 533
Summa kassa och bank		355 252	325 533
Summa omsättningstillgångar		820 839	743 706
SUMMA TILLGÅNGAR		79 312 705	79 753 492

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 080 000	48 080 000
Summa bundet eget kapital		48 080 000	48 080 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-238 453	371 232
Årets resultat		-8 428	-609 685
Summa fritt eget kapital		-246 881	-238 453
Summa eget kapital		47 833 119	47 841 547
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 331 250	30 726 750
Summa långfristiga skulder		30 331 250	30 726 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		395 500	395 500
Leverantörsskulder		19 449	69 938
Skatteskulder		16 848	0
Övriga skulder		470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	716 069	719 757
Summa kortfristiga skulder		1 148 336	1 185 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 312 705	79 753 492

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-8 428	-609 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	517 920	390 214
Betald skatt	16 828	-1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	526 320	-220 494

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-20 112	-185 067
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 282	-8 532
Förändring av leverantörsskulder	-50 489	69 938
Förändring av kortfristiga skulder	-3 218	387 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425 219	43 084

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-10 941 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 941 188

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-395 500	-877 750
Erhållna medlemsinsatser	0	9 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395 500	8 452 250

Årets kassaflöde

29 719 -2 445 854

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	325 533	2 771 387
Likvida medel vid årets slut	355 252	325 533

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 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 obeskickade 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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 202 144	1 724 946
Inbetalda driftkostnader	91 296	79 613
Öres- och kronutjämning	-15	-29
Filter	15 980	0
	2 309 405	1 804 530

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
V/A	144 876	129 897
El	41 188	76 539
Avfall	43 790	35 908
Fastighetsförsäkring	48 201	43 466
Trädgård/snoröjning	3 844	126 521
Övriga fastighetskostnader	17 040	5 355
Fastighetsförvaltning	91 603	59 367
Fastighetsskatt för 2023	16 848	0
	407 390	477 053

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	39 000	39 000
Bankkostnader	1 203	1 245
Programvaror	2 295	2 315
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	13 625	325
Lokalhyra	6 000	0
Förbrukningsinventarier	13 397	0
	88 520	54 885

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	517 920	390 214
	517 920	390 214

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	1 304 022	1 511 086
	1 304 022	1 511 086

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 400 000	17 000 000
Inköp		62 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 400 000	79 400 000
Ingående avskrivningar	-390 214	0
Årets avskrivningar	-517 920	-390 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-908 134	-390 214
Utgående redovisat värde	78 491 866	79 009 786

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 458 812
Omklassificeringar		-51 458 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	5,192	2024-02-28	0	10 372 750
Swedbank	4,32	2028-05-24	10 244 250	10 374 750
Swedbank	4,22	2030-05-24	10 244 250	10 374 750
Swedbank	3,78	2027-03-25	10 238 250	0
Avgår kortfristig del			-395 500	-395 500
			30 331 250	30 726 750

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 28 749 250 kr.

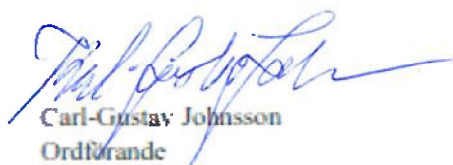
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	83 420	130 584
Övriga upplupna kostnader	44 389	16 893
Förutbetalda intäkter	588 260	572 280
	716 069	719 757

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 320 000	31 320 000
	31 320 000	31 320 000

Växjö 2025-02-20


Carl-Gustav Johnsson
Ordförande


Tim Callenholm


Evald Karlsson


Edvin Karlsson


Lisbeth Nilsson


Ida Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-20


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Udden i Hovmantorp, org.nr 769638-0117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Udden i Hovmantorp 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 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. 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 Udden i Hovmantorp för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 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 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 20 februari 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor