

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ödlan

769636-7809

Räkenskapsåret

2021

PW MT
SS OJ

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ödlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Inflyttning har skett i december 2020.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Styrelsen har bestått av följande

Ordförande

Camilla Jacobsson

ledamöter

Simon Svensson

Marko Tukara

Pär Wendel

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2018/19 (16 mån)
Nettoomsättning	1 996	166	0
Resultat efter finansiella poster	112	63	-7
Soliditet (%)	63,7	52,2	8,5

P.W
WT
SS CJ

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 350 000	-6 791	62 570	56 405 779
Disposition av föregående års resultat:		62 570	-62 570	0
Årets resultat			112 149	112 149
Belopp vid årets utgång	56 350 000	55 779	112 149	56 517 928

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 779
årets vinst	112 149
	167 928

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	135 000
i ny räkning överföres	32 928
	167 928

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

P.W MT
SS LJ

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 996 290	166 298
Övriga rörelseintäkter		137 060	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 133 350	166 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-667 977	-30 587
Övriga externa kostnader	4	-82 226	-33 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 566	0
Summa rörelsekostnader		-1 307 769	-63 802
Rörelseresultat		825 581	102 496
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-713 432	-39 926
Summa finansiella poster		-713 432	-39 926
Resultat efter finansiella poster		112 149	62 570
Resultat före skatt		112 149	62 570
Årets resultat		112 149	62 570

PW MT
SS CJ

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 619 034	88 176 600
Summa materiella anläggningstillgångar		87 619 034	88 176 600
Summa anläggningstillgångar		87 619 034	88 176 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		330 664	375 362
Övriga fordringar		28 300	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 248	48 826
Summa kortfristiga fordringar		414 212	424 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		672 644	19 527 540
Summa kassa och bank		672 644	19 527 540
Summa omsättningstillgångar		1 086 856	19 951 728
SUMMA TILLGÅNGAR		88 705 890	108 128 328

P.W. mt
SSG

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 350 000	56 350 000
Summa bundet eget kapital		56 350 000	56 350 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		55 779	-6 791
Årets resultat		112 149	62 570
Summa fritt eget kapital		167 928	55 779
Summa eget kapital		56 517 928	56 405 779
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	31 269 631	51 187 703
Summa långfristiga skulder		31 269 631	51 187 703
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		318 268	0
Leverantörsskulder		45 520	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	554 543	534 846
Summa kortfristiga skulder		918 331	534 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 705 890	108 128 328

PW MT
SS CJ

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		112 149	62 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		557 566	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		669 715	62 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		44 698	-375 362
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 722	-48 826
Förändring av leverantörsskulder		45 520	0
Förändring av kortfristiga skulder		19 697	-20 471 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		744 908	-20 832 772
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-50 312 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-50 312 993
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		31 826 600	34 324 096
Amortering av lån		-51 426 404	0
Erhållna medlemsinsatser		0	52 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 599 804	87 149 096
Årets kassaflöde		-18 854 896	16 003 331
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 527 540	3 524 209
Likvida medel vid årets slut		672 644	19 527 540

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 900 560	158 380
Inbetalda driftkostnader	95 730	7 918
	1 996 290	166 298

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
V/A	142 754	10 647
Avfall	55 281	5 477
Fastighetsförvaltning	73 659	4 754
Fiber/TV	54 888	4 574
Hemsida	4 231	254
Telia hissar	2 396	814
Fastighetsförsäkring	42 749	4 067
Fjärrvärme	202 330	0
El	70 602	0
Trädgård/snöröjning	7 331	0
Reparation/underhåll fastighet	8 267	0
Övriga fastighetskostnader	3 489	0
	667 977	30 587

P.W
MT
CJ

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Garantikostnader	0	7 200
Ersättningar till revisor	13 000	9 000
Redovisningstjänster	54 000	15 750
Konsultarvoden	7 225	0
Bankkostnader	7 001	1 265
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 000	0
	82 226	33 215

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighet	713 432	39 926
	713 432	39 926

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 176 600	21 000 000
Inköp		50 312 993
Omklassificeringar		16 863 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-557 566	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 566	0
Utgående redovisat värde	87 619 034	88 176 600

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	16 863 607
Omklassificeringar		-16 863 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	36 994	35 326
Ekonomisk förvaltning	13 500	13 500
Fastighets förvaltning	4 754	0
	55 248	48 826

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	1,30	2024-07-01	10 608 867	0
Danske Bank	1,59	2026-06-30	10 370 165	0
Danske Bank	1,00	2022-06-30	10 608 867	0
Avgår kortfristig del			-318 268	0
			31 269 631	0

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 996 559 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 136	0
Övriga upplupna kostnader	53 799	35 952
Förutbetalda månadsavgifter	499 608	498 894
	554 543	534 846

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

AW MT
→ CY

Värnamo 2022-04-05

Camilla Jacobsson
Ordförande



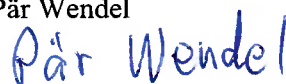
Marko Tukara



Simon Svensson



Pär Wendel



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-05



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 februari 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*

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 Ödlan för år 2021 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 *Revisorans 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.

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:

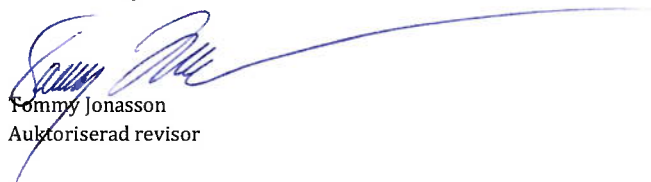
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 5 april 2022



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor