

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ödlan

769636-7809

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ödlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Camilla Jacobsson

Marko Tukara

Pär Wendel

Daniel Jönsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2018/19 (16 mån)
Nettoomsättning	1 998	1 996	166	0
Resultat efter finansiella poster	206	112	63	-7
Soliditet (%)	63,7	63,7	52,2	8,5
Skuldsättning / kvm	12 774	12 904	0	0
Sparande / kvm	311	274	0	0
Energikostnad / kvm	144	158	0	0
Årsavgifter / kvm	776	776	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 350 000		55 779	112 149	56 517 928
Disposition av föregående års resultat:		135 000	-22 851	-112 149	0
Årets resultat				205 508	205 508
Belopp vid årets utgång	56 350 000	135 000	32 928	205 508	56 723 436

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 928
årets vinst	205 508
	238 436

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	100 436
	238 436

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 998 490	1 996 290
Övriga rörelseintäkter		8 607	137 060
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 007 097	2 133 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-698 358	-667 977
Övriga externa kostnader	4	-78 514	-82 226
Personalkostnader	5	-29 995	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 566	-557 566
Summa rörelsekostnader		-1 364 433	-1 307 769
Rörelseresultat		642 664	825 581
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-437 156	-713 432
Summa finansiella poster		-437 156	-713 432
Resultat efter finansiella poster		205 508	112 149
Resultat före skatt		205 508	112 149
Årets resultat		205 508	112 149

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 061 468	87 619 034
Markanläggningar	8	1 308 751	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 370 219	87 619 034
Summa anläggningstillgångar		88 370 219	87 619 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		373 207	330 664
Övriga fordringar		0	28 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 605	55 248
Summa kortfristiga fordringar		429 812	414 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		307 666	672 644
Summa kassa och bank		307 666	672 644
Summa omsättningstillgångar		737 478	1 086 856
SUMMA TILLGÅNGAR		89 107 697	88 705 890

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		56 350 000	56 350 000
Fond för yttre underhåll		135 000	0
Summa bundet eget kapital		56 485 000	56 350 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		32 928	55 779
Årets resultat		205 508	112 149
Summa fritt eget kapital		238 436	167 928
Summa eget kapital		56 723 436	56 517 928

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 951 363	31 269 631
Summa långfristiga skulder		30 951 363	31 269 631

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		318 268	318 268
Leverantörsskulder		511 918	45 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	602 712	554 543
Summa kortfristiga skulder		1 432 898	918 331

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 107 697

88 705 890

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		205 508	112 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		557 566	557 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		763 074	669 715
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 543	44 698
Förändring av kortfristiga fordringar		26 943	-34 722
Förändring av leverantörsskulder		466 398	45 520
Förändring av kortfristiga skulder		48 169	19 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 262 041	744 908
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 308 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 308 751	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	31 826 600
Amortering av lån		-318 268	-51 426 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-318 268	-19 599 804
Årets kassaflöde		-364 978	-18 854 896
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		672 644	19 527 540
Likvida medel vid årets slut		307 666	672 644

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 900 560	1 900 560
Inbetalda driftkostnader	97 872	95 730
Öresutjämning	57	0
	1 998 489	1 996 290

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
V/A	124 805	142 754
Avfall	56 825	55 281
Fastighetsförvaltning	57 263	73 659
Fiber/TV	50 314	54 888
Hemsida	0	4 231
Telia hissar	2 310	2 396
Fastighetsförsäkring	44 689	42 749
Fjärrvärme	184 323	202 330
El	68 382	70 602
Trädgård/snröjning	19 165	7 331
Reparation/underhåll fastighet	46 750	8 267
Övriga fastighetskostnader	43 532	3 489
	698 358	667 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	12 000	13 000
Redovisningstjänster	54 000	54 000
Konsultarvoden	0	7 225
Bankkostnader	6 766	7 001
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	5 567	1 000
Kontorsmateriel	180	0
	78 513	82 226

Not 5 Styrelsekostnad

	2022	2021
Styrelsearvoden	22 824	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 171	0
	29 995	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighet	437 156	713 432
	437 156	713 432

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 176 600	88 176 600
Ingående avskrivningar	-557 566	0
Årets avskrivningar	-557 566	-557 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 115 132	-557 566
Utgående redovisat värde	87 061 468	87 619 034

Not 8 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 308 751	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 308 751	0
Utgående redovisat värde	1 308 751	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	38 351	36 994
Ekonomisk förvaltning	13 500	13 500
Fastighets förvaltning	4 754	4 754
	56 605	55 248

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	1,30	2024-07-01	10 608 867	10 608 867
Danske Bank	1,59	2026-06-30	10 608 867	10 370 165
Danske Bank	1,00	2022-06-30	0	10 608 867
Danske Bank	1,59	2023-06-30	10 051 897	0
Avgår Kortfristig del			-318 268	-318 268
			30 951 363	31 269 631

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 678 291 kr.

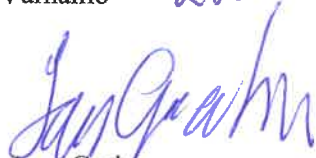
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader		1 136
Övriga upplupna kostnader	55 596	53 799
Förutbetalda månadsavgifter	547 116	499 608
	602 712	554 543

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Värnamo 23-04-04



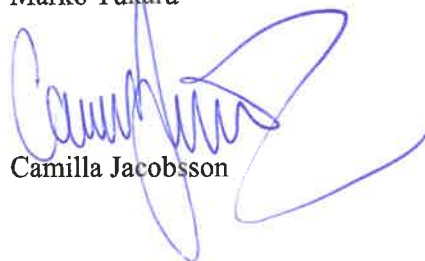
Lars Grahn
Ordförande



Marko Tukara



Pär Wendel

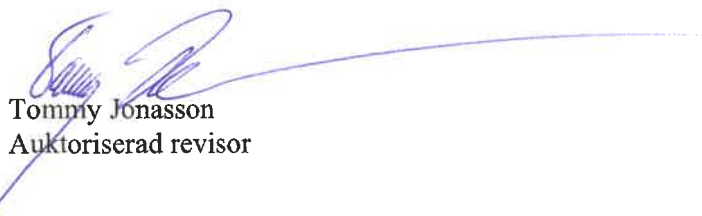


Camilla Jacobsson



Daniel Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04



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 2022.

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 2022 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 Ödlan för år 2022 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 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 4 april 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor