

Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Ödåkra Vångar

Org.nr: 769632-4578

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar, 769632-4578, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Johan Hantoft |
| Ledamot | Ayla Zelic Miloloza |
| Ledamot | Marko Terzic |
| Ledamot | Max Modesto Wallin |
| Ledamot | Charlotte Helin |
| Suppleant | Daniel Andersson |
| Suppleant | Lina Trege |
| Suppleant | Johan Sturesson |

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2026
2026
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor KMPG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Hellqvist.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Berättaren 1, Diktaren 1, Kåsören 1, Skalden 1 och Poeten 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adresser är Ängavångsgatan 75-125.

Föreningen upplåter 26 lägenheter bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok

26

Total tomtarea: 5 603 kvm

Total bostadsarea: 2 800 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|------------|
| Vatten och avlopp | NSVA |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 530 kr (23 513 kr 2023) och planerat underhåll 2023 för 37 488 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-08-13 av SWECO. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 749 700 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 268 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Underhåll av dörrar

2023

Underhåll ventilation

2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätterskett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % samt höja debitering för vatten med 45 kr per lägenhet och månad från den 1 januari 2025.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för varmvatten och ventilation.



Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter tkr | 1 985 | 1 672 | 1 456 | 1 466 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -106 | -538 | 178 | 211 |
| Förändring av underhållsfond tkr | 750 | 698 | 490 | 490 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar tkr | -332 | -713 | 211 | 244 |
| Sparande kr/kvm | 149 | 8 | 250 | 262 |
| Soliditet % | 60 | 60 | 60 | 58 |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm | 707 | 594 | 515 | 514 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % | 100 | 99 | 99 | 98 |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm | 656 | 547 | 475 | 475 |
| Driftkostnad kr/kvm | 72 | 57 | 58 | 60 |
| Energikostnad kr/kvm | 48 | 34 | 37 | 35 |
| Ränta kr/kvm | 435 | 480 | 173 | 163 |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm | 268 | 263 | 175 | 175 |
| Skuldsättning kr/kvm | 11 071 | 11 336 | 11 443 | 12 057 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm | 11 071 | 11 336 | 11 443 | 12 057 |
| Räntekänslighet % | 17 | 19 | 22 | 23 |
| Snittränta % | 3.93 | 4.23 | 1.51 | 1.35 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften från 1 januari 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början | 46 870 000 | 2 722 756 | - 1 773 380 | - 537 506 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -537 506 | 537 506 |
| Avsättning till underhållsfond | | 749 700 | -749 700 | |
| Årets resultat | | | | -106 423 |
| Vid årets slut | 46 870 000 | 3 472 456 | - 3 060 586 | - 106 423 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | - 2 310 886 |
| Årets resultat före fondändring | - 106 423 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 749 700 |
| Summa över/underskott | - 3 167 009 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 167 009 |
| Totalt | - 3 167 009 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 836 744 | 1 530 672 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 147 869 | 141 097 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 984 613 | 1 671 769 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -249 852 | -220 045 |
| Övriga kostnader | 5 | -93 877 | -120 694 |
| Personalkostnader | 6 | -13 142 | -13 140 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -524 400 | -523 250 |
| Summa rörelsekostnader | | -881 271 | -877 129 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 103 342 | 794 640 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 307 | 10 614 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 217 072 | -1 342 760 |
| Summa finansiella poster | | -1 209 765 | -1 332 146 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -106 423 | -537 506 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -106 423 | -537 506 |
| ÅRETS RESULTAT | | -106 423 | -537 506 |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnader och mark | 8, 9 | 78 206 100 | 78 730 500 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 78 206 100 | 78 730 500 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 78 206 100 | | | | 78 730 500 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Övriga fordringar | | 35 | 33 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 61 762 | 43 603 | |
| Summa kortfristiga fordringar | | 61 797 | 43 636 | |
| Kassa och bank | | | | |
| Kassa och bank | 11 | 264 875 | 493 708 | |
| Summa kassa och bank | | 264 875 | 493 708 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 326 672 | | | | 537 344 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | | |
| 78 532 772 | | | | 79 267 844 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 870 000 | 46 870 000 |
| Underhållsfond | | 3 472 456 | 2 722 756 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 342 456 | 49 592 756 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 060 586 | -1 773 380 |
| Årets resultat | | -106 423 | -537 506 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 167 009 | -2 310 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 47 175 447 | 47 281 870 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Fastighetslån | 12, 13 | 21 216 000 | 31 439 577 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 216 000 | 31 439 577 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 21 216 000 | 31 439 577 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 9 781 577 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 126 138 | 42 675 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 233 610 | 203 722 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 141 325 | 546 397 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 10 141 325 | 546 397 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 532 772 | 79 267 844 |



Kassaflödesanalys

| Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 1 103 342 | 794 640 |
| Avskrivningar | 524 400 | 523 250 |
| Summa | 1 627 742 | 1 317 890 |
| Erhållen ränta | 7 307 | 10 614 |
| Erlagd ränta | -1 217 072 | -1 342 760 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 417 977 | -14 256 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning av rörelsefordringar | -18 161 | -3 303 |
| Ökning av rörelseskulder | 113 351 | -10 520 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 513 167 | -28 079 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Amortering av låneskulder | -742 000 | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -742 000 | -300 000 |
| Årets kassaflöde | -228 833 | -328 079 |
| Likvida medel vid årets början | 493 708 | 821 787 |
| Likvida medel vid årets slut | 264 875 | 493 708 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd ((BNAR:2016) och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag

Belopp i SEK om inget annat anges.

Föreningens nettointäkter består av årsavgifter som betalas in av föreningens medlemmar. Utöver detta debiteras varje medlem för varmvatten samt ventilation.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|------------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 120 |

Not 2. Årsavgifter och hyror

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 836 744 | 1 530 672 |
| Totalt årsavgifter och hyror | 1 836 744 | 1 530 672 |



| Not 3. Övriga rörelseintäkter | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 3 824 | 4 338 |
| Vatten och energi | 23 400 | 23 400 |
| Vatten | 120 120 | 109 200 |
| Överlåtelseavgifter | 0 | 2 626 |
| Övriga intäkter | 525 | 1 533 |
| | 147 869 | 141 097 |
| Totalt övriga rörelseintäkter | 147 869 | 141 097 |

| Not 4. Fastighetskostnader | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Driftskostnader | | |
| Vatten och avlopp | 135 319 | 95 343 |
| Försäkringar | 43 603 | 40 301 |
| Förbrukningsmaterial | 23 400 | 23 400 |
| | 202 322 | 159 044 |
| Reparationer | | |
| Vattenskador | 0 | 8 648 |
| Ventilation, installationer | 47 530 | 14 865 |
| | 47 530 | 23 513 |
| Planerat underhåll | | |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0 | 37 488 |
| | | |
| Totalt fastighetskostnader | 249 852 | 220 045 |

| Not 5. Övriga kostnader | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Förvaltningskostnader | 67 623 | 65 606 |
| Revision | 24 750 | 19 375 |
| Bankkostnader | 704 | 350 |
| Övriga externa tjänster | 0 | 34 563 |
| Övriga externa kostnader | 800 | 800 |
| | 93 877 | 120 694 |
| Totalt övriga kostnader | 93 877 | 120 694 |

| Not 6. Personalkostnader | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och arvoden | | |
| Styrelsearvoden | 10 000 | 10 000 |
| Övriga personalkostnader | | |
| Sociala kostnader | 3 142 | 3 140 |
| | | |
| Totalt personalkostnader | 13 142 | 13 140 |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



| Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 524 400 | 523 250 |
| Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 524 400 | 523 250 |
| | | |
| Not 8. Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 62 790 000 | 62 790 000 |
| Mark | 19 080 000 | 19 080 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 81 870 000 | 81 870 000 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 3 139 500 | - 2 616 250 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 524 400 | - 523 250 |
| Utgående avskrivningar | -3 663 900 | -3 139 500 |
| Utgående redovisat värde | 78 206 100 | 78 730 500 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 59 126 100 | 59 650 500 |
| Mark | 19 080 000 | 19 080 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 36 504 000 | 34 242 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 068 000 | 11 016 000 |
| | 52 572 000 | 34 242 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 52 572 000 | 45 258 000 |
| | 52 572 000 | 45 258 000 |
| | | |
| Not 9. Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Summa: | 35 000 000 | 35 000 000 |
| | | |
| Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förutbetalda kostnader | 61 762 | 43 603 |
| Summa | 61 762 | 43 603 |
| | | |
| Not 11. Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 264 875 | 493 708 |
| Summa | 264 875 | 493 708 |



Not 12. Förfall fastighetslån

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 9 781 577 | 300 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 21 216 000 | 31 439 577 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0 | 0 |
| Summa | 30 997 577 | 31 739 577 |

Not 13. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Belopp 2024-12-31 | Belopp 2023-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån SBAB | 2027-11-17 | 3,81 % | 10 388 000 | 10 600 000 |
| Fastighetslån SBAB | 2026-11-17 | 3,96 % | 11 270 000 | 11 500 000 |
| Fastighetslån SBAB | 2025-11-17 | 4,24 % | 9 339 577 | 9 639 577 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 30 997 577 | 31 739 577 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -9 781 577 | -300 000 |
| | | | 21 216 000 | 31 439 577 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 13 142 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 19 847 |
| Förutbetalda intäkter | 195 468 | 165 500 |
| Upplupna revisionsarvoden | 25 000 | 18 375 |
| Summa | 233 610 | 203 722 |



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Hantoft
Ordförande

Ayla Zelic Miloloza
Ledamot

Marko Terzic
Ledamot

Max Modesto Wallin
Ledamot

Charlotte Helin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 08:51

SENT BY OWNER:

Jenny Kjellsdotter • 08.04.2025 07:27

DOCUMENT ID:

Syl207EMckI

ENVELOPE ID:

Bk3CQNGA1x-Syl207EMckI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar.pdf
15 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Vera Charlotte Iréne Helin | Signed | 08.04.2025 15:49 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/12/28) |
| | Authenticated | 08.04.2025 10:41 | Low | |
| Marko Terzic | Signed | 08.04.2025 16:12 | eID | Swedish BankID (DOB: 1992/04/27) |
| | Authenticated | 08.04.2025 16:11 | Low | |
| AYLA ZELIC MILOLOZA | Signed | 08.04.2025 16:37 | eID | Swedish BankID (DOB: 1997/11/27) |
| | Authenticated | 08.04.2025 10:47 | Low | |
| Max Johan Modesto Wallin | Signed | 08.04.2025 20:07 | eID | Swedish BankID (DOB: 1987/09/26) |
| | Authenticated | 08.04.2025 15:58 | Low | |
| Johan Markus Hantoft | Signed | 09.04.2025 07:06 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/07/22) |
| | Authenticated | 09.04.2025 07:00 | Low | |
| Carl Daniel Larsson | Signed | 09.04.2025 08:51 | eID | Swedish BankID (DOB: 1977/08/14) |
| | Authenticated | 09.04.2025 08:42 | Low | |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar, org. nr 769632-4578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar för år 2024.

Enligt vår 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ödåkra Vångar för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöppande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg enligt vår digitala signatur

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-04-09 06:52:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

