

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VENDALYCKAN

Org.nr 716405-5860

Räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-06-30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VENDALYCKAN avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Torhamn

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Sandhamn 3:103 i Karlskrona kommun. På fastigheten finns 11 st bostadshus med 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten byggdes år 1989.

Föreningen har sitt säte i Torhamn.

Information om lägenheterna:

Storlek m2:	Antal:	Totalt m2:
129	1	129
117	2	234
103	4	412
64	8	512
61	1	61
Summa:	16	1348

Medlemsinformation

Medlemsantalet uppgår till 16 st.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ann-Louise Ganneby	Ledamot, Ordförande
Leif Johansson	Ledamot, Kassör
Lenita Östergren	Ledamot, Sekreterare
Margareta Krondahl	Ledamot
Filip Andersson	Ledamot

Genomförda åtgärder under året

Föreningen har under året bytt en del fönster och målat fasader vilket är en del av planerat underhåll.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	864	867	844	851
Resultat efter finansiella poster	37	201	235	151
Soliditet (%)	21	21	19	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	641	643	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 511	5 604	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 511	5 604	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	246	0	0
Räntekänslighet (%)	9	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Jämförelse med de nya nyckeltalen finns bara med föregående år. Inga beräkningar har gjorts på tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	484 003	903 175	406 424	200 966	1 994 568
Avsättning yttre fond		40 000	-40 000		0
Disposition av föregående års resultat:			200 966	-200 966	0
Årets resultat				37 378	37 378
Belopp vid årets utgång	484 003	943 175	567 390	37 378	2 031 946

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	567 390
årets vinst	37 378
	604 768

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	270 930
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-117 140
i ny räkning överföres	450 978
	604 768

Resultaträkning	Not 1	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning	2	864 160	867 287
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		864 160	867 287
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-447 827	-258 068
Personalkostnader	4	-62 809	-58 118 ✓
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 163	-130 331
Summa rörelsekostnader		-633 799	-446 517
Rörelseresultat		230 361	420 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 726 ✓	792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 709	-220 596
Summa finansiella poster		-192 983	-219 804
Resultat efter finansiella poster		37 378	200 966
Resultat före skatt		37 378	200 966
Årets resultat		37 378	200 966

Myran

Där

Balansräkning	Not 1	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 628 605	7 734 878
Inventarier, verktyg och installationer	6	57 611	74 501
Summa materiella anläggningstillgångar		7 686 216	7 809 379
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		7 688 216	7 811 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		94 011	91 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 948	20 062
Summa kortfristiga fordringar		120 959	111 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 787 051	1 742 312
Summa kassa och bank		1 787 051	1 742 312
Summa omsättningstillgångar		1 908 010	1 854 011
SUMMA TILLGÅNGAR		9 596 226	9 665 390



Balansräkning	Not 1	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		484 003	484 003
Förlagsinsatser		943 175	903 175
Summa bundet eget kapital		1 427 178	1 387 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		567 390	406 424
Årets resultat		37 378	200 966
Summa fritt eget kapital		604 768	607 390
Summa eget kapital		2 031 946	1 994 568
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 304 426	7 429 426
Summa långfristiga skulder		7 304 426	7 429 426
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		125 000	125 000 ✓
Skatteskulder		18 813	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 041	116 396
Summa kortfristiga skulder		259 854	241 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 596 226	9 665 390



Kassaflödesanalys	Not 1	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 378	200 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		123 163	130 331
Betald inkomstskatt		16 439	-7 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		176 980	323 847
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 886	-938
Förändring av kortfristiga skulder		-355	-10 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 739	312 548
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-125 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 000	-125 000
Årets kassaflöde		44 739 ✓	187 548
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 742 312	1 554 764
Likvida medel vid årets slut		1 787 051	1 742 312

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	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	✓ 864 160	867 287
	864 160	867 287

Not 3 Rörelsens kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Underhåll	96 992	72 957
Fastighetsavgift	84 692	65 342
Administration	22 066	8 025
Försäkring	53 359	49 838
Revision	15 000	13 000
Konsultkostnader	52 500	41 313
Diverse kostnader	6 078	7 593
Underhåll från yttre fond	117 140	0
	447 827	258 068

Not 4 Anställda och personalkostnader

2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
---------------------------	---------------------------

Föreningen har inte haft några anställda, endast styrelsearvoden är utbetalda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	13 972 380	13 972 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 972 380	13 972 380
Ingående avskrivningar	-2 357 502	-2 251 229
Årets avskrivningar	-106 273	-106 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 463 775	-2 357 502
Ingående nedskrivningar	-3 880 000	-3 880 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 880 000	-3 880 000
Utgående redovisat värde	7 628 605	7 734 878

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	486 900	486 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 900	486 900
Ingående avskrivningar	-412 399	-388 341
Årets avskrivningar	-16 890	-24 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 289	-412 399
Utgående redovisat värde	57 611	74 501

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 804 426	6 929 426
	6 804 426	6 929 426

al

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	9 366 000 ✓	9 366 000
	9 366 000 ✓	9 366 000

Torhamn 2024-10-12



Ann-Louise Ganneby
Ordförande



Filip Andersson

Leif Johansson
Kassör




Margareta Krondahl



Lenita Östergren
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-16



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VENDALYCKAN, org.nr 716405-5860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VENDALYCKAN för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. 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 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 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.

25

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VENDALYCKAN för år 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 trygghande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Karlskrona den 16/10 2024

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor