

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala

Org.nr: 769632-4628

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala, 769632-4628, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 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.

Föreningen har del i gemensamsanläggningarna Svedala Svedala ga:47 avseende lekplats, gångvägar och Svedala Svedala ga:48 avseende miljöstation.

Styrelse

Ordförande	Johan Sjöberg	2026
Ledamot	Jim Pettersson	2026
Ledamot	Laszlo Balogh	2026
Ledamot	Mattias Borgström	2026

Revisor

Revisor Vigre ekonomipartner AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Andreas Augustine

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala Svedala 306:298 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 25 radhus. Byggnaderna är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Slättebalksgatan 1-25.

Föreningen upplåter 25 radhus med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

25

Total tomtarea:	7 187	kvm
Total bostadsarea:	2 625	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 625	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-25.

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
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Åkerbrukets Samfällighetsförening
Elavtal avseende volym	E.ON
Jour	Axcell Fastighetspartner

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3750 kr (11 043 kr 2024) och planerat underhåll för 45 000 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-10 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 595 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 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 förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Avfallshantering, kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 283	2 134	1 794	1 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	8	- 79	- 404	- 6
Förändring av underhållsfond	550	583	572	560
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	95	-25	-339	71
Sparande, kr/kvm	263	215	89	241
Soliditet, (%)	64	63	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	865	810	683	627
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	100	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	720	667	606	551
Driftkostnad, kr/kvm	193	168	179	148
Energikostnad, kr/kvm	74	76	60	55
Ränta, kr/kvm	348	375	317	171
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	227	222	218	213
Skuldsättning, kr/kvm	11 783	11 914	12 044	12 479
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 783	11 914	12 044	12 479
Räntekänslighet, (%)	14	15	18	20
Snittränta, (%)	2.96	3.15	2.63	1.37

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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. Föreningen har gemensamt inköp av vatten till medlemmar.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 045 000	2 948 000	- 3 371 534	- 79 206
Disposition enligt föreningsstämma			-79 206	79 206
Avsättning till underhållsfond		595 000	-595 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 000	45 000	
Årets resultat				7 713
Vid årets slut	55 045 000	3 498 000	- 4 000 740	7 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 450 739
Årets resultat före fondändring	7 713
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 595 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	45 000
Summa över/underskott	- 3 993 026

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 993 026
Totalt	- 3 993 026

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 890 900

1 750 800

Övriga rörelseintäkter

3

392 221

383 657

Summa rörelseintäkter

2 283 121

2 134 457

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-555 512

-451 826

Övriga kostnader

5

-96 520

-72 617

Personalkostnader

6

-77 274

-75 303

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-637 250

-637 250

Summa rörelsekostnader

-1 366 556

-1 236 996

RÖRELSERESULTAT

916 565

897 461

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 312

8 157

Räntekostnader och liknande resultatposter

-914 164

-984 824

Summa finansiella poster

-908 852

-976 667

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

7 713

-79 206

RESULTAT FÖRE SKATT

7 713

-79 206

ÅRETS RESULTAT

7 713

-79 206



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	84 709 250	85 346 500
Summa materiella anläggningstillgångar		84 709 250	85 346 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 709 250	85 346 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 646	4 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	208 312	187 412
Summa kortfristiga fordringar		212 958	192 007
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	813 423	635 965
Summa kassa och bank		813 423	635 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 381	827 972
SUMMA TILLGÅNGAR		85 735 631	86 174 472



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 045 000	55 045 000
Underhållsfond		3 498 000	2 948 000
Summa bundet eget kapital		58 543 000	57 993 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 000 739	-3 371 534
Årets resultat		7 713	-79 206
Summa fritt eget kapital		-3 993 026	-3 450 740
SUMMA EGET KAPITAL		54 549 974	54 542 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	15 138 750	26 855 750
Summa långfristiga skulder		15 138 750	26 855 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 138 750	26 855 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 792 250	4 417 250
Leverantörsskulder		5 736	104 053
Övriga skulder		-10 436	-2 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	259 357	258 036
Summa kortfristiga skulder		16 046 907	4 776 462
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 046 907	4 776 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 735 631	86 174 472



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	916 565	897 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	637 250	637 250
Summa	1 553 815	1 534 712
Erhållen ränta	5 312	8 157
Erlagd ränta	-914 165	-984 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 963	558 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-20 951	-55 205
Förändring av rörelseskulder	-104 554	-1 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	519 458	501 405
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 075 250	0
Amortering av låneskulder	-4 417 250	-342 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 000	-342 000
Årets kassaflöde	177 458	159 405
Likvida medel vid årets början	635 966	476 561
Likvida medel vid årets slut	813 423	635 966



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 890 900	1 750 800
Totalt årsavgifter och hyror	1 890 900	1 750 800



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten och energi	92 100	92 099
Vatten	210 910	205 011
Överlåtelseavgifter	2 940	2 746
Övriga intäkter	9 171	6 701
Kommunikation	77 100	77 100
	392 221	383 657
Totalt övriga rörelseintäkter	392 221	383 657

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	5 319	5 988
Vatten och avlopp	187 639	192 212
Avfallshantering	87 500	87 500
Serviceavtal	31 098	0
Bevakningskostnader	10 904	10 472
Bredband	51 645	53 609
Kabel-TV	22 979	21 165
Försäkringar	83 358	62 337
Samfälligheter	24 194	7 500
Förbrukningsmaterial	2 126	0
	506 762	440 783

Reparationer

Huskropp	0	23 685
Vattenskador	3 750	0
VA & sanitet, installationer	0	-31 402
Värme, installationer	0	16 147
El, installationer	0	2 613
	3 750	11 043

Planerat underhåll

Ventilation, installationer	45 000	0
Totalt fastighetskostnader	555 512	451 826

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	0
Förvaltningskostnader	78 363	69 864
Revision	3 521	-1 500
Tele och post	2 500	1 407
Bankkostnader	766	0
IT-tjänster	5 740	2 846
Övriga externa kostnader	800	0
Totalt övriga kostnader	96 520	72 617



Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 474	18 003
	77 274	75 303
Totalt personalkostnader	77 274	75 303

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	637 250	637 250
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	637 250	637 250

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	34 125 000	34 125 000
Summa:	34 125 000	34 125 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	76 470 000	76 470 000
Mark	12 700 000	12 700 000
Utgående anskaffningsvärden	89 170 000	89 170 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 823 500	- 3 186 250
Årets avskrivning på byggnader	- 637 250	- 637 250
Utgående avskrivningar	-4 460 750	-3 823 500
Utgående redovisat värde	84 709 250	85 346 500
<i>Varav</i>		
Byggnader	72 009 250	72 646 500
Mark	12 700 000	12 700 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 627 000	33 627 000
Taxeringsvärde mark	18 257 000	18 257 000
	51 884 000	51 884 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 884 000	51 884 000
	51 884 000	51 884 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	91 424	75 541
Förutbetalda kostnader	116 888	111 871
Summa	208 312	187 412



Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	813 423	635 965
Summa	813 423	635 965

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 792 250	4 417 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 138 750	26 855 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	30 931 000	31 273 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB*	2026-11-03	2,76 %	4 075 250	4 075 250
SBAB	2030-11-28	4,18 %	4 105 750	4 447 750
SBAB	2026-12-07	1,28 %	11 375 000	11 375 000
SBAB	2028-10-28	4,09 %	11 375 000	11 375 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 931 000	31 273 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 792 250	-4 417 250
			15 138 750	26 855 750

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	207 625	202 476
Upplupna revisionsarvodet	3 850	4 000
Upplupna kostnader	47 883	51 561
Summa	259 357	258 036



Underskrifter

Svedala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

Johan Sjöberg
Ordförande

Jim Pettersson
Ledamot

Laszlo Balogh
Ledamot

Mattias Borgström
Ledamot

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

Vigre ekonomipartner AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 07:30

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson · 22.04.2026 12:56

DOCUMENT ID:

SkIYrYXL6Ze

ENVELOPE ID:

BJFrF7U6We-SkIYrYXL6Ze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Odlaren i S vedala.pdf

15 pages

SHA-512:

6ded0c1f32d94c7b9d7d35264ac272ace73135defaa2a9ca8098937371dd667100691ce8332e7ae3bdcf979b7139342a24e3c8f9ea107a38a8442971871f266a

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jim Micael George Pettersson	 Signed	22.04.2026 13:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/28)
	Authenticated	22.04.2026 13:01	Low	
Mattias Robert Borgström	 Signed	22.04.2026 13:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/04/12)
	Authenticated	22.04.2026 13:11	Low	
LASZLO BALOGH	 Signed	22.04.2026 13:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/12/04)
	Authenticated	22.04.2026 13:42	Low	
JOHAN CARL BERTIL CHRISTER SJÖBERG	 Signed	22.04.2026 13:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/03/30)
	Authenticated	22.04.2026 13:23	Low	
ANDERS ERIK MAURITZ RYLANDER	 Signed	23.04.2026 07:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/04/19)
	Authenticated	23.04.2026 07:30	Low	

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

Attachments

No attachments related to this 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 Brf Odlaren i Svedala

Organisationsnummer: 769632-4628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odlaren i Svedala för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 Brf Odlaren i Svedala för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund for uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Odlaren i Svedala 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 verksamhets art, 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 stadgama.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Svedala den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Rylander

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:34

SENT BY OWNER:

Anders Rylander · 21.04.2026 19:31

DOCUMENT ID:

Hy_vEVHTbl

ENVELOPE ID:

HkvvENHpZg-Hy_vEVHTbl

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE BRF ODLAREN 2025.pdf

5 pages

SHA-512:

af69bc95d7c3aeb8cfd17ba591b16ceec0cda341fe4a836
07cad7f8cb1dc8527dd866e1f24428abbc14ad1207e1f3
c7b66f789369b8923609addffc0b99c5a52

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ERIK MAURITZ R YLANDER	Signed	21.04.2026 19:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/04/19)
	Authenticated	21.04.2026 19:33	High	

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

Attachments

No attachments 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

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

