

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen
park

769634-6779

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen Park har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen registrerades 2017. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-16.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Styrelsen

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av ledamöterna två i förening.

Ordinarie styrelseledamöter

Jacob Boström, Ordförande
Gerd Rosendahl
Patrik Rosendahl
Daniel Eliasson

Styrelsesuppleanter

Kevin Ridell

Ordinarie revisorer

Deloitte AB
Erik Wiklund, Huvudansvarig revisor

Fastigheten

Byggnaden omfattar totalt 48 bostadslägenheter med en bostadsarea om 2 917 m². Fastigheten ägs med äganderätt. Föreningen har också tecknat avtal om upplåtelse av 27 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän där även ansvarsförsäkring för styrelse och kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavarna, så kallat bostadsrättstillägg, ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller till och med 2027-02-28.

Underhåll

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten. Avsättning till yttre underhåll görs enligt ekonomisk plan.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
48	Lägenheter	2 917 kvm BOA

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning utförs sedan 2026-01-01 av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB enligt tecknat förvaltningsavtal. Avtalet sträcker sig till och med 2028-12-31.

Avtal

Elavtal	Mölnbalds Energi
Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Mölnbalds Energi
Vatten, avlopp & renhållning	Tekniska Förvaltningen Mölnbald stad
Bredband/TV/Telefon	Telia
Avläsning vattenförbrukning	Infometric
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Parkeringslösen *	AR Pedagogcn Parkering AB

*) Parkeringslösenavtal gäller upplåtelse av 27 stycken parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogcn Park. Avtalet löper på 25 + 15 år och sträcker sig till 2064.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit bygglov för balkonginglasningar och ett flertal medlemmar har därefter låtit utföra inglasning av sina balkonger respektive uteplatser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

17-18 februari 2026 genomfördes en tvåårsbesiktning av fastigheten med gott resultat.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 75 medlemmar.

Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivningar med -2 781 719 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023
Nettoomsättning (tkr)	3 359	2 635	144
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 223	-1 926	0,9
Soliditet (%)	81	81	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	106	0	0
Taxeringsvärde (tkr)	100 200	58 800	30 982

Nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	1 006	930	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	81	0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	12 899	12 970	0
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	12 899	12 970	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	191	71	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,24	0
Räntekänslighet (%)	13	14	0
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	68	55	0
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	62	48	0
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	30	21	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	160	123	0

2023 och 2024 taxerades fastigheten som byggnad under uppförande, därav mycket lägre taxeringsvärde. Inflyttning startade i mars 2024 och jämförande nyckeltal kopplade till resultatposter 2024 är justerade så att de ger en så rättvisande bild som möjligt av helåret (genom att ett månadsgenomsnitt har uppräknats till 12 månader). De ökade kostnaderna för energi per kvm totalyta beror främst på att fler har flyttat in i fastigheten. I slutet av 2025 var det endast en lägenhet som ännu inte inflyttats.

För definitioner av nyckeltal - se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 760 000		857	-1 926 442	168 834 415
Disposition av föregående års resultat:		105 750	-2 032 192	1 926 442	0
Årets resultat				-2 223 397	-2 223 397
Belopp vid årets utgång	170 760 000	105 750	-2 031 335	-2 223 397	166 611 018

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 031 335
årets förlust	-2 223 397
	-4 254 732
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll görs enligt stadgar	135 226
i ny räkning överföres	-4 389 958
	-4 254 732

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 342 926	2 372 963
Övriga intäkter	3	16 336	261 993
		3 359 261	2 634 956
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		0	-235 205
Driftskostnader	4	-1 490 934	-951 371
Övriga kostnader	5, 6	-125 218	-33 587
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 781 719	-2 089 743
		-4 397 870	-3 309 906
Rörelseresultat		-1 038 608	-674 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	1 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 184 910	-1 252 935
		-1 184 789	-1 251 492
Resultat efter finansiella poster		-2 223 397	-1 926 442
Resultat före skatt		-2 223 397	-1 926 442
Årets resultat		-2 223 397	-1 926 442

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Parkeringslösen	8	4 029 785	4 135 254
		4 029 785	4 135 254
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	199 396 640	201 947 502
		199 396 640	201 947 502
Summa anläggningstillgångar		203 426 425	206 082 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 555	0
Övriga fordringar	10	124 167	95 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	165 853	169 783
		293 575	264 991
<i>Kassa och bank</i>		1 235 206	1 122 932
Summa omsättningstillgångar		1 528 781	1 387 923
SUMMA TILLGÅNGAR		204 955 206	207 470 679

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

170 760 000

170 760 000

Fond för yttre underhåll

105 750

0

170 865 750

170 760 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 031 335

857

Årets resultat

-2 223 397

-1 926 442

-4 254 732

-1 925 585

Summa eget kapital

166 611 018

168 834 415

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

37 438 086

37 627 730

Summa långfristiga skulder

37 438 086

37 627 730

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

189 644

205 448

Leverantörsskulder

127 648

111 941

Aktuella skatteskulder

0

135 424

Övriga skulder

14

0

42 776

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

588 810

512 945

Summa kortfristiga skulder

906 102

1 008 534

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 955 206

207 470 679

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 223 397	-1 926 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet/avskrivningar	2 781 719	2 089 743
Betald skatt	-135 424	61 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

422 898 224 479

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 555	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 028	-202 309
Förändring av leverantörsskulder	15 708	-1 591 290
Förändring av kortfristiga skulder	33 087	-149 821 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 110	-151 390 262

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-125 388	-21 344 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 388	-21 344 060

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amorterade lån	-205 448	-94 822
Förändring förskott upplåtelseavgifter	0	-2 700 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	170 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 448	167 965 178

Årets kassaflöde

112 274 -4 769 144

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 122 932	5 892 076
Likvida medel vid årets slut	1 235 206	1 122 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	60 år
Fönster	50 år
Badrum	50 år
Lägenhet	50 år
Rör/VVS	50 år
Ventilation/styr	50 år
El	50 år
Hiss	40 år
Parkeringslösen	40 år
Övrigt	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)

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

Sparande per kvm totalyta (kr)

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 569 505	1 929 885
Fiber/bredband	114 624	87 276
Vattenförbrukning IMD	118 156	57 811
Elförbrukning IMD	132 547	71 936
Avgifter parkeringsplatser	408 094	226 055
	3 342 926	2 372 963

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Vidarefakturerad fastighetsskatt och övriga kostnader	6 549	235 200
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	9 787	0
Resultatkompensation avräkningsbokslut	0	26 793
	16 336	261 993

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	179 607	110 345
El	198 446	126 229
Vatten	87 398	47 391
Avfall	78 643	53 223
Trädgård, snöröjning	89 358	59 989
Försäkring	35 513	26 644
Parkering	408 094	226 053
Bredband	114 624	81 942
Teknisk/ekonomisk förvaltning	150 000	118 750
Städning	66 738	53 842
Fastighetsskötsel	66 263	46 963
Övrigt	16 250	0
	1 490 934	951 371

Driftskostnaderna 2024 avser perioden efter inflytt i mars månad.

Not 5 Löner och andra ersättningar

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden utbetalda	34 575	0
Styrelsearvoden reserverade	29 400	0
	63 975	0
Sociala kostnader		
Sociala avgifter utbetalda	10 863	0
Sociala avgifter reserverade	9 238	0
	20 101	0
Summa	84 076	0

Föreningsstämman 2025 beslutade att arvoden till styrelsen årligen ska uppgå till ett prisbasbelopp. Under 2025 utbetalades ersättning till styrelsen för perioden november 2024 till juni 2025. Kostnader för styrelsearvoden för perioden juli till december 2025 har reserverats men kommer att utbetalas i efterskott, efter nästa årsstämma.

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	4 175	3 068
Revisionsarvode	31 000	30 000
Övrigt	5 967	519
	41 142	33 587

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-1 184 489	-2 779 020
Aktiverade räntekostnader	0	1 526 354
Övriga kostnadsräntor	-421	-269
	-1 184 910	-1 252 935

Not 8 Parkeringslösen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 218 750	0
Årets anskaffning	0	4 218 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 218 750	4 218 750
Ingående avskrivningar	-83 496	0
Årets avskrivningar	-105 469	-83 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 965	-83 496
Utgående redovisat värde	4 029 785	4 135 254

Parkeringslösenavtal gäller upplåtelse av 27 stycken parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen Park. Avtalet löper på 25 + 15 år och sträcker sig till 2064.

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 953 749	916 196
Inköp	125 388	0
Omklassificering	0	203 037 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 079 137	203 953 749
Ingående avskrivningar	-2 006 247	0
Årets avskrivningar	-2 676 250	-2 006 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 682 497	-2 006 247
Utgående redovisat värde	199 396 640	201 947 502

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 291	10 415
MPAB Parkering	104 516	84 793
Momsfordran	15 360	0
	124 167	95 208

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 604	5 329
Upplupna intäkter, avräkning energi	130 593	134 548
Förutbetalda övriga kostnader	28 656	29 906
	165 853	169 783

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 928 000	37 928 000
	37 928 000	37 928 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån per balansdagen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,66	2028-04-30	12 579 784	0
Stadshypotek	3,66	2027-04-30	12 483 966	12 610 394
Stadshypotek	2,66	2028-10-30	12 563 980	12 611 392
Stadshypotek	3,97	2025-04-30	0	12 611 392
			37 627 730	37 833 178
Kortfristig del av långfristig skuld			189 644	205 448

Kortfristig del av långfristig skuld har omdefinierats till att inte längre omfatta lån som kommer att refinansieras under kommande 12 månader. Den kortfristiga delen består nu endast av amorteringar kommande 12 månader. 2024 års siffra har omräknats för jämförbarhetens skull.

Amorteringstakten följer ekonomisk plan som är 0,5% år 1-5. Amorteringen är styrd till lånet som har högst ränta.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	0	42 776
	0	42 776

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen projektkostnad	0	34 409
Upplupen energikostnad	52 438	56 495
Förutbetald hyra	237 075	167 421
Upplupen parkeringskostnad	104 516	84 793
Upplupen räntekostnad	119 805	132 368
Upplupen kostnad revision	36 000	30 000
Upplupen kostnad styrelsearvoden	38 638	0
Övriga upplupna kostnader	338	7 459
	588 810	512 945

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 20 april 2026

Möln dal

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jacob Boström
Ordförande

Gerd Rosendahl

Patrik Rosendahl

Daniel Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park
organisationsnummer 769634-6779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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, förfälskning, 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 Odlaren i Pedagogens park för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 betryggande 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, 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 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.

Göteborg enligt datum för elektronisk signatur

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575952738

Dokument

76 Årsredovisning BRF Odlaren i Pedagogen park 2025
för sign

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-04-21 09:53:56 CEST (+0200) av Alissa

Anongdeth (AA)

Färdigställt 2026-04-22 08:54:52 CEST (+0200)

Initierare

Alissa Anongdeth (AA)

Aspelin-Ramm Fastigheter AB

alissa.anongdeth@aspelinramm.se

+460735232470

Signerare

Daniel Eliasson (DE)

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park

Personnummer 19840710-5553

daniel.eliasson@aspelinramm.se

+317571184



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ELIASSON"

Signerade 2026-04-21 15:33:39 CEST (+0200)

Gerd Rosendahl (GR)

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park

Personnummer 196107024942

gerdrosendahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERD ROSENDAHL"

Signerade 2026-04-21 20:56:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575952738

Patrik Rosendahl (PR)

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagoger park
Personnummer 199306215378
patrik_rosendahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ROSENDAHL"
Signerade 2026-04-21 10:43:53 CEST (+0200)

Jacob Boström (JB)

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagoger park
Personnummer 8410200276
jacob.bostrom84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacob Boström"
Signerade 2026-04-21 15:08:13 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)

Deloitte
Personnummer 199005191771
ewiklund@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
AXEL WIKLUND"
Signerade 2026-04-22 08:54:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

