

Brf Odlaren i Svedala

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Odlaren i Svedala
769632-4628
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Odlaren i Svedala, 769632-4628, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Sjöberg	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Malin Palm	Ledamot	2023
Jim Pettersson	Ledamot	2023
Laszlo Balogh	Ledamot	2024
Mattias Borgström	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Rasmus Grahn, Mazars AB Auktoriserad revisor

Valberedning

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 uppförda 2018. Fastighetens adresser är Slätterbalksgatan 1-25.

Föreningen upplåter 25 radhus med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok
25 st

Total tomtarea: 7 187 kvm
Total bostadsarea: 2 625 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-25

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	TV & Bredband
E.ON	Elnät
Åkerbrukets Samfällighetsförening	Miljöhus och Lekplats
Axcell Fastighetspartner AB	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 776 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-10 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 560 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätt 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.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2023-01-01 då de höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för avfallshantering.

Föreningen har avläsning av kallvatten och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 656	1 751	1 608	1 607
Resultat efter finansiella poster*	-6	-23	-116	-17
Förändring av underhållsfond	560	553	592	88
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	71	62	-71	532
Sparande kr / kvm	241	234	199	236
Soliditet (%)	62	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	551	551	551	551
Driftskostnad, kr / kvm	148	142	156	133
Energikostnad, kr / kvm	55	54	49	55
Ränta, kr / kvm	171	183	198	185
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	213	211	226	34
Lån, kr / kvm	12 479	12 609	12 739	12 870
Räntekänslighet (%)	23	23	23	23
Snittränta (%)	1,37	1,45	1,55	1,44

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 lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean 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, 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.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 045 000	1 233 000	-1 223 703	-22 727
Disposition enligt föreningsstämma			-22 727	22 727
Avsättning till underhållsfond		560 000	-560 000	
Årets resultat				-5 751
Vid årets slut	55 045 000	1 793 000	-1 806 430	-5 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 246 430
Årets resultat före fondförändring	-5 751
Årets avsättning till underhållsfond enligt föreningens stadgar	-560 000
Summa över/underskott	-1 812 181

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 812 181
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 446 900	1 446 900
Övriga rörelseintäkter	3	209 088	303 850
Summa rörelseintäkter		1 655 988	1 750 750
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4.5	-414 288	-414 968
Övriga externa kostnader	6	-99 260	-178 673
Personalkostnader	7	-63 475	-62 555
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-637 250	-637 250
Summa rörelsekostnader		-1 214 273	-1 293 446
Rörelseresultat		441 715	457 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		640	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 106	-480 033
Summa finansiella poster		-447 466	-480 031
Resultat efter finansiella poster		-5 751	-22 727
Årets resultat		-5 751	-22 727

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,15	86 621 000	87 258 250
Summa materiella anläggningstillgångar		86 621 000	87 258 250
Summa anläggningstillgångar		86 621 000	87 258 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	834
Övriga fordringar		12 037	9 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 583	144 023
Summa kortfristiga fordringar		155 620	154 487
Kassa och bank	11	1 301 909	1 021 553
Summa omsättningstillgångar		1 457 529	1 176 040
SUMMA TILLGÅNGAR		88 078 529	88 434 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 045 000	55 045 000
Underhållsfond		1 793 000	1 233 000
Summa bundet eget kapital		56 838 000	56 278 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 806 430	-1 223 703
Årets resultat		-5 751	-22 727
Summa fritt eget kapital		-1 812 181	-1 246 430
Summa eget kapital		55 025 819	55 031 570
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	22 750 000	21 382 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000	21 382 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	10 007 000	11 717 000
Leverantörsskulder		66 531	101 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	229 179	202 285
Summa kortfristiga skulder		10 302 710	12 020 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 078 529	88 434 290

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 715	457 304
Avskrivningar	637 250	637 249
	1 078 965	1 094 553
Erhållen ränta	640	2
Erlagd ränta	-448 106	-480 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	631 499	614 523
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 133	-106 337
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 010	97 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	622 356	606 078
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 375 000	11 375 000
Amortering av låneskulder	-11 717 000	-11 717 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 000	-342 000
Årets kassaflöde	280 356	264 078
Likvida medel vid årets början	1 021 553	757 475
Likvida medel vid årets slut	1 301 909	1 021 553

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 446 900	1 446 900
Summa	1 446 900	1 446 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten och energi	60 000	60 000
Vatten	139 562	184 540
Överlåtelseavgifter	3 606	5 950
Övriga intäkter	3 855	53 360
Försäkringsersättningar	2 065	-
Summa	209 088	303 850

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	6 303	1 870
Värme, installationer	10 918	1 900
Vattenskador	8 555	38 369
Summa	25 776	42 139

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	-	11 150
Besiktningkostnader	12 871	21 985
Bevakningskostnader	9 527	3 588
Serviceavtal	-	24 674
Förbrukningsmaterial	5 104	103
El	4 994	4 425
Vatten och avlopp	139 313	137 388
Avfallshantering	79 000	69 000
Försäkringar	56 867	28 396
Samfälligheter	6 000	3 500
Kabel-TV	23 265	21 427
Bredband	51 571	47 193
Summa	388 512	372 829

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 067
Tele och post	1 625	1 558
Förvaltningskostnader	69 856	76 516
Revision	20 600	18 100
Bankkostnader	1 498	2 731
IT-tjänster	331	281
Övriga externa tjänster	3 750	31 250
Övriga externa kostnader	1 600	47 170
Summa	99 260	178 673

Not 7 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 175	14 955
Summa	63 475	62 555

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	637 250	637 250
Summa	637 250	637 250

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 470 000	76 470 000
-Mark	12 700 000	12 700 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	89 170 000	89 170 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 911 750	-1 274 500
	-1 911 750	-1 274 500
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-637 250	-637 250
	-637 250	-637 250
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 549 000	-1 911 750
 Redovisat värde	86 621 000	87 258 250
 <i>Varav</i>		
Byggnader	73 921 000	74 558 250
Mark	12 700 000	12 700 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 579 000	44 579 000
Totalt taxeringsvärde	44 579 000	44 579 000
<i>Varav byggnader</i>	33 095 000	33 095 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter vatten	48 936	48 337
Förutbetalda kostnader	94 647	95 686
Summa	143 583	144 023

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 301 909	1 021 553
Summa	1 301 909	1 021 553

Not 12 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 007 000	11 717 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 750 000	21 382 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	32 757 000	33 099 000

Not 13 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	32 757 000	33 099 000
Summa	32 757 000	33 099 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,34 %	Löst	11 375 000	-	-11 375 000	-
Swedbank	1,82 %	2023-10-25	10 349 000	-	-342 000	10 007 000
SBAB	1,28 %	2026-12-07	11 375 000	-	-	11 375 000
SBAB	4,09 %	2028-10-20	-	11 375 000	-	11 375 000
Summa			33 099 000	11 375 000	-11 717 000	32 757 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 695	17 266
Förutbetalda intäkter	192 378	166 287
Upplupna revisionsarvoden	19 700	17 850
Upplupna driftskostnader	406	882
Summa	229 179	202 285

Not 15 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	34 125 000	34 125 000
Summa ställda säkerheter	34 125 000	34 125 000

Underskrifter

Svedala, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Sjöberg
Styrelseordförande

Malin Palm

Jim Pettersson

Laszlo Balogh

Mattias Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Odlaren i Svedala - Årsredovisning 220101-221231

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 12 2023 09:32AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645D2F9CC3640
MAJ 12 2023 09:32AM



Maj 11 2023 08:15PM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2023 09:03PM	Johan Sjöberg granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:05PM	 JOHAN SJÖBERG signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:24PM	Malin Palm granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:24PM	 MALIN PALM signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:15PM	Jim Pettersson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:17PM	 Jim Micael George Pettersson signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:36PM	Laszlo Balogh granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:45PM	 LASZLO BALOGH signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:52PM	Mattias Borgström granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:14PM	 Mattias Robert Borgström signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:15PM	Rasmus Grahn granskade dokumentet:
Maj 12 2023 09:32AM	 Johan Rasmus Grahn signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:32AM	Dokumentet har signerats

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odlaren i Svedala
Org. nr 769632-4628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odlaren i Svedala för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

mazars

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 2022 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 för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Rasmus Grahn
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."

Johan Rasmus Grahn

Revisor

Serienummer: 19830717xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-05-12 07:33:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är signerat med Adobe PDF Signering. För att öppna

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker 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 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 intäker.

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 föreningsstämman 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 ta upp och 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 driftkostnader, 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

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se



