

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen
park

769634-6779

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 i två i förening.

Ordinarie styrelseledamöter

Jacob Boström, Ordförande
Gerd Rosendahl
Patrik Rosendahl
Daniel Eliasson

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavarna, så kallat bostadsrättstillägg, ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller till och med 2026-02-28.

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 av Aspelin-Ramm Fastigheter AB enligt tecknat förvaltningsavtal. Avtalet sträcker sig till och med 11 mars 2026.

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	Aspelin Ramm Fastigheter
Ekonomisk Förvaltning	Aspelin Ramm Fastigheter
Parkeringslösen *	AR Pedagog Parkering AB

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen mottog tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt den 20 december 2023. I mars 2024 färdigställdes fastigheten och inflyttning skedde till övervägande del under perioden mars till juni.

Föreningen erhöLL den 2 maj 2024 slutplacering av fastighetslånen hos Stadshypotek via Handelsbanken Mölnbald. Föreningens lån är uppdelade på tre lån med bindningstid 1 år (ränta 3,97%), 3 år (ränta 3,66%) och 4 år (ränta 2,66 %). Amortering har gjorts med totalt 94 822 kr och vid årets slut uppgår föreningens lån till 37 833 178 kr.

Föreningens avräkningsdag fastställdes till den 30 juni. För tiden fram till avräkningsdagen svarar andelsöverlåtaren för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar) och intäkter.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 65 medlemmar.

Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivningar med -2 089 743 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt	2024	2023
Nettoomsättning (tkr)	2 635	144
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 926	0,9
Soliditet (%)	81	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0
Taxeringsvärde (tkr)	58 800	30 982
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	930	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	12 970	0
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	12 970	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	71	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	0
Räntekänslighet (%)	14	0
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	55	0
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	48	0
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	21	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	123	0

Inflyttning skedde i mars 2024 och nyckeltal kopplade till resultatposter är justerade så att de ger en så rättvisande bild som möjligt av helåret.

För definitioner av nyckeltal - se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	857	857
Ökning av insatskapital	170 760 000			170 760 000
Disposition av föregående års resultat:		857	-857	0
Årets resultat			-1 926 442	-1 926 442
Belopp vid årets utgång	170 760 000	857	-1 926 442	168 834 415

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	857
årets förlust	-1 926 442
	-1 925 585
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll görs enligt stadgar	105 750
i ny räkning överföres	-2 031 335
	-1 925 585

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 372 963	0
Övriga intäkter	3	261 993	143 980
		2 634 956	143 980
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-235 205	-123 898
Driftskostnader	4	-951 371	0
Övriga kostnader	5	-33 587	-20 192
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 089 743	0
		-3 309 906	-144 090
Rörelseresultat		-674 950	-110
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 443	965
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 252 935	0
		-1 251 492	965
Resultat efter finansiella poster		-1 926 442	855
Resultat före skatt		-1 926 442	855
Skatt på årets resultat		0	2
Årets resultat		-1 926 442	857

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringslösen

7

4 135 254

0

4 135 254

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

201 947 502

916 196

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

9

0

185 912 243

201 947 502

186 828 439

Summa anläggningstillgångar

206 082 756

186 828 439

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

95 208

62 682

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

169 783

0

264 991

62 682

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 122 932

5 892 076

1 387 923

5 954 758

SUMMA TILLGÅNGAR

207 470 679

192 783 197

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 760 000	0
		170 760 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		857	0
Årets resultat		-1 926 442	857
		-1 925 585	857
Summa eget kapital		168 834 415	857
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13	25 095 358	0
Summa långfristiga skulder		25 095 358	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 737 820	37 928 000
Förskott från kunder		0	2 700 000
Leverantörsskulder		111 941	1 703 231
Aktuella skatteskulder		135 424	74 246
Övriga skulder	14	42 776	150 376 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	512 945	0
Summa kortfristiga skulder		13 540 906	192 782 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 470 679	192 783 197

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 926 442	855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet/avskrivningar	2 089 743	0
Betald skatt	61 178	70 848

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

224 479 71 703

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-202 309	-62 682
Förändring av leverantörsskulder	-1 591 290	1 703 231
Förändring av kortfristiga skulder	-149 821 142	150 348 263

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-151 390 262 152 060 515

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 344 060	-186 828 439
--	-------------	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-21 344 060 -186 828 439

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amorterade lån	-94 822	37 928 000
Förändring förskott upplåtelseavgifter	-2 700 000	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	170 760 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

167 965 178 37 928 000

Årets kassaflöde

-4 769 144 3 160 076

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 892 076	2 732 000
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 122 932 5 892 076

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.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 929 885	0
Fiber/bredband	87 276	0
Vattenförbrukning IMD	57 811	0
Elförbrukning IMD	71 936	0
Avgifter parkeringsplatser	226 055	0
	2 372 963	0

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vidarefakturerad fastighetsskatt och övriga kostnader	235 200	143 980
Resultatkompensation avräkningsbokslut	26 793	0
	261 993	143 980

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	110 345	0
El	126 229	0
Vatten	47 391	0
Avfall	53 223	0
Trädgård, snöröjning	59 989	0
Försäkring	26 644	0
Parkering	226 053	0
Bredband	81 942	0
Teknisk/ekonomisk förvaltning	118 750	0
Städning	53 842	0
Övrigt	46 963	0
	951 371	0

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	30 000	18 750
Bankkostnader	3 068	1 442
Övriga kostnader	519	0
	33 587	20 192

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-2 779 020	-4 893 933
Aktiverade räntekostnader	1 526 354	4 893 933
Övriga kostnadsräntor	-269	0
	-1 252 935	0

Not 7 Parkeringslösen

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffning	4 218 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 218 750	0
Årets avskrivningar	-83 496	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 496	0
Utgående redovisat värde	4 135 254	0

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 alltså till 2064.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	916 196	0
Inköp/fusion	0	916 196
Omklassificering	203 037 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 953 749	916 196
Årets avskrivningar	-2 006 247	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 006 247	0
Utgående redovisat värde	201 947 502	916 196

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 912 243	0
Inköp/fusion	17 125 310	185 912 243
Omklassificeringar	-203 037 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	185 912 243
Utgående redovisat värde	0	185 912 243

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 415	62 682
MPAB Parkering	84 793	0
	95 208	62 682

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 329	0
Upplupna intäkter	134 548	0
Förutbetalda övriga kostnader	29 906	0
	169 783	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 928 000	37 928 000
Pantsatta bankmedel, garanti för insatser förhandsavtal	0	2 700 000
	37 928 000	40 628 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån per balansdagen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,97	2025-04-30	12 611 392	0
Stadshypotek	3,66	2027-04-30	12 610 394	0
Stadshypotek	2,66	2028-10-30	12 611 392	0
Byggnadskreditiv				37 928 000
			37 833 178	37 928 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 737 820	37 928 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	42 776	35 995
Kvarvarande skuld projekt och andelslikvid	0	150 340 868
	42 776	150 376 863

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen projektkostnad	34 409	0
Upplupen energikostnad	56 495	0
Förutbetald hyra	167 421	0
Upplupen parkeringskostnad	84 793	0
Upplupen räntekostnad	132 368	0
Upplupen kostnad revision	30 000	0
Övriga upplupna kostnader	7 459	0
	512 945	0

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

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jacob Boström
Ordförande

Gerd Rosendahl

Patrik Rosendahl

Daniel Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Transaktion 09222115557546588576

Dokument

769634-6779 Bostadsrättsföreningen Odlaren i
Pedagogen park 2024 slutlig
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-05-13 08:59:20 CEST (+0200) av Alissa
Anongdeth (AA)
Färdigställt 2025-05-14 15:07:25 CEST (+0200)

Initierare

Alissa Anongdeth (AA)
Aspelin-Ramm Fastigheter AB
alissa.anongdeth@aspelinramm.se
+460735232470

Signerare

Daniel Eliasson (DE)
Personnummer 19840710-5553
daniel.eliasson@aspelinramm.se
+317571184



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ELIASSON"
Signerade 2025-05-13 11:06:45 CEST (+0200)

Gerd Rosendahl (GR)
Personnummer 19610702-4942
gerdrosendahl@hotmail.com
+46732323767



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERD ROSENDAHL"
Signerade 2025-05-14 12:18:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546588576

Patrik Rosendahl (PR)

Personnummer 19930621-5378
patrik_rosendahl@hotmail.com
+46707706220



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ROSENDAHL"
Signerade 2025-05-13 09:00:02 CEST (+0200)

Jacob Boström (JB)

Personnummer 19841020-0276
jacob.bostrom84@gmail.com
+46702435443



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacob Boström"
Signerade 2025-05-14 05:47:16 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)

Deloitte AB
Personnummer 19900519-1771
ewiklund@deloitte.se
+46700804344



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
AXEL WIKLUND"
Signerade 2025-05-14 15:07:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

