

# Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala

Org.nr: 769632-4628

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| 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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 gemensahmetsanläggningarna Svedala Svedala ga:47 avseende lekplats, gångvägar och Svedala Svedala ga:48 avseende miljöstation.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                   |      |
|------------|-------------------|------|
| Ordförande | Johan Sjöberg     | 2025 |
| Ledamot    | Jim Pettersson    | 2025 |
| Ledamot    | Laszlo Balogh     | 2026 |
| Ledamot    | Malin Palm        | 2025 |
| Ledamot    | Mattias Borgström | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Revisor | Anders Rylander         |
|         | 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

1. Föreningen äger fastigheten Svedala Svedala 306:298 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 25 radhus. Byggnaderna är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Slättebacksgatan 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 11 043 kr (115 808 kr 2023). Reparationskostnader 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 583 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 222 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

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

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



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 2 134  | 1 794  | 1 656  | 1 751  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 79   | - 404  | - 6    | - 23   |
| Förändring av underhållsfond                        | 583    | 572    | 560    | 553    |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | -25    | -339   | 71     | 62     |
| Sparande, kr/kvm                                    | 215    | 89     | 241    | 234    |
| Soliditet, (%)                                      | 63     | 63     | 62     | 62     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 810    | 683    | 627    |        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 100    | 100    | 99     |        |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 667    | 606    | 551    | 551    |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 168    | 179    | 148    | 142    |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 76     | 60     | 55     | 54     |
| Ränta, kr/kvm                                       | 375    | 317    | 171    | 183    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 222    | 218    | 213    | 211    |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 11 914 | 12 044 | 12 479 | 12 609 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 11 914 | 12 044 | 12 479 | 12 609 |
| Räntekänslighet, (%)                                | 15     | 18     | 20     | 23     |
| Snittränta, (%)                                     | 3.15   | 2.63   | 1.37   | 1.45   |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till genomförda avskrivningar, bortsett från detta är resultatet positivt. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Vid årets början                   | 55 045 000        | 2 365 000        | - 2 384 181         | - 404 353       |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                  | -404 353            | 404 353         |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 583 000          | -583 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   |                  |                     |                 |
| Årets resultat                     |                   |                  |                     | - 79 206        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>55 045 000</b> | <b>2 948 000</b> | <b>- 3 371 534</b>  | <b>- 79 206</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 2 788 534        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 79 206           |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 583 000          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   |                    |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 3 450 740</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 450 740        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 3 450 740</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 750 800

1 591 500

Övriga rörelseintäkter

3

383 657

202 556

**Summa rörelseintäkter**

**2 134 457**

**1 794 056**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-451 826

-585 284

Övriga kostnader

5

-72 617

-90 489

Personalkostnader

6

-75 303

-68 995

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-637 250

-637 250

**Summa rörelsekostnader**

**-1 236 996**

**-1 382 018**

## RÖRELSERESULTAT

**897 461**

**412 038**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 157

15 677

Räntekostnader och liknande resultatposter

-984 824

-832 068

**Summa finansiella poster**

**-976 667**

**-816 391**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-79 206**

**-404 353**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-79 206**

**-404 353**

**ÅRETS RESULTAT**

**-79 206**

**-404 353**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 85 346 500        | 85 983 750        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>85 346 500</b> | <b>85 983 750</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>85 346 500</b> | <b>85 983 750</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |      | 14 875            | 11 074            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10   | 187 412           | 136 008           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>202 287</b>    | <b>147 082</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11   | 635 965           | 476 561           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>635 965</b>    | <b>476 561</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>838 252</b>    | <b>623 643</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>86 184 752</b> | <b>86 607 393</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |        | 55 045 000        | 55 045 000        |
| Underhållsfond                                              |        | 2 948 000         | 2 365 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>57 993 000</b> | <b>57 410 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |        | -3 371 534        | -2 384 181        |
| Årets resultat                                              |        | -79 206           | -404 353          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-3 450 740</b> | <b>-2 788 534</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>54 542 260</b> | <b>54 621 466</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 12, 13 | 26 855 750        | 27 454 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>26 855 750</b> | <b>27 454 250</b> |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>26 855 750</b> | <b>27 454 250</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 4 417 250         | 4 160 750         |
| Leverantörsskulder                                          |        | 104 053           | 119 362           |
| Övriga skulder                                              |        | 7 403             | 7 403             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14     | 258 036           | 244 162           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>4 786 742</b>  | <b>4 531 677</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>4 786 742</b>  | <b>4 531 677</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>86 184 752</b> | <b>86 607 393</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 897 461                  | 412 038                  |
| Avskrivningar                                                                       | 637 250                  | 637 250                  |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>1 534 711</b>         | <b>1 049 288</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 8 157                    | 15 677                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -984 824                 | -832 068                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>558 044</b>           | <b>232 897</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -55 205                  | 17 473                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -1 434                   | 66 282                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>501 405</b>           | <b>316 652</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        | 0                        | 9 750 500                |
| Amortering av låneskulder                                                           | -342 000                 | -10 892 500              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-342 000</b>          | <b>-1 142 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>159 405</b>           | <b>-825 348</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>476 561</b>           | <b>1 301 909</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>635 966</b>           | <b>476 561</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 120                  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder                | 1 750 800        | 1 591 500        |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 750 800</b> | <b>1 591 500</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>        |                |                |
| Vatten och energi                    | 92 099         | 90 000         |
| Vatten                               | 205 011        | 112 550        |
| Överlåtelseavgifter                  | 2 746          | 0              |
| Övriga intäkter                      | 6 701          | 6              |
| Kommunikation                        | 77 100         | 0              |
|                                      | <b>383 657</b> | <b>202 556</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>383 657</b> | <b>202 556</b> |

### Not 4. Fastighetskostnader

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>            |                |                |
| El                                | 5 988          | 5 688          |
| Vatten och avlopp                 | 192 212        | 150 916        |
| Avfallshantering                  | 87 500         | 87 500         |
| Besiktningsskostnader             | 0              | 73 750         |
| Bevakningskostnader               | 10 472         | 9 985          |
| Bredband                          | 53 609         | 51 703         |
| Kabel-TV                          | 21 165         | 23 180         |
| Försäkringar                      | 62 337         | 60 505         |
| Samfälligheter                    | 7 500          | 6 250          |
|                                   | <b>440 783</b> | <b>469 476</b> |
| <b>Reparationer</b>               |                |                |
| Huskropp                          | 23 685         | 18 000         |
| Vattenskador                      | 0              | 31 834         |
| VA & sanitet, installationer      | -31 402        | 31 401         |
| Värme, installationer             | 16 147         | 29 385         |
| El, installationer                | 2 613          | 5 188          |
|                                   | <b>11 043</b>  | <b>115 808</b> |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b> | <b>451 826</b> | <b>585 284</b> |

### Not 5. Övriga kostnader

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader          | 69 864        | 69 268        |
| Revision                       | -1 500        | 9 925         |
| Tele och post                  | 1 407         | 1 688         |
| Jurist- och advokatkostnader   | 0             | 4 238         |
| Bankkostnader                  | 0             | 640           |
| IT-tjänster                    | 2 846         | 356           |
| Övriga externa tjänster        | 0             | 4 375         |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>72 617</b> | <b>90 489</b> |



| Not 6. Personalkostnader                                                                      | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Styrelsen</b>                                                                              |                   |                   |
| Styrelsearvode                                                                                | 57 300            | 52 500            |
| Sociala kostnader                                                                             | 18 003            | 16 495            |
|                                                                                               | <b>75 303</b>     | <b>68 995</b>     |
| <b>Totalt personalkostnader</b>                                                               | <b>75 303</b>     | <b>68 995</b>     |
| Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. |                   |                   |
| <b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                      | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Avskrivningar</b>                                                                          |                   |                   |
| Byggnader                                                                                     | 637 250           | 637 250           |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                      | <b>637 250</b>    | <b>637 250</b>    |
| <b>Not 8. Ställda säkerheter</b>                                                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån                                        |                   |                   |
| Fastighetslån                                                                                 | 34 125 000        | 34 125 000        |
| <b>Summa:</b>                                                                                 | <b>34 125 000</b> | <b>34 125 000</b> |
| <b>Not 9. Byggnader och mark</b>                                                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                                                            |                   |                   |
| Byggnader                                                                                     | 76 470 000        | 76 470 000        |
| Mark                                                                                          | 12 700 000        | 12 700 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                                            | <b>89 170 000</b> | <b>89 170 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                                                                 |                   |                   |
| Byggnader                                                                                     | - 3 186 250       | - 2 549 000       |
| Årets avskrivning på byggnader                                                                | - 637 250         | - 637 250         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                                                 | <b>-3 823 500</b> | <b>-3 186 250</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                               | <b>85 346 500</b> | <b>85 983 750</b> |
| <i>Varav</i>                                                                                  |                   |                   |
| Byggnader                                                                                     | 72 646 500        | 73 283 750        |
| Mark                                                                                          | 12 700 000        | 12 700 000        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                                                        |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                                                      | 33 627 000        | 33 095 000        |
| Taxeringsvärde mark                                                                           | 18 257 000        | 11 484 000        |
|                                                                                               | <b>51 884 000</b> | <b>44 579 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                                           |                   |                   |
| Bostäder                                                                                      | 51 884 000        | 44 579 000        |
|                                                                                               | <b>51 884 000</b> | <b>44 579 000</b> |
| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Upplupna intäkter                                                                             | 75 541            | 40 408            |
| Förutbetalda kostnader                                                                        | 111 871           | 95 600            |
| <b>Summa</b>                                                                                  | <b>187 412</b>    | <b>136 008</b>    |



#### Not 11. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 635 966        | 476 561        |
| <b>Summa</b>                    | <b>635 966</b> | <b>476 561</b> |

#### Not 12. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 4 417 250         | 4 160 750         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 26 855 750        | 23 177 500        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 4 276 750         |
| <b>Summa</b>                                | <b>31 273 000</b> | <b>31 615 000</b> |

#### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SBAB *                                         | 2025-11-03               | 3,61 %                  | 4 075 250            | 4 075 250            |
| SBAB                                           | 2030-11-28               | 4,18 %                  | 4 447 750            | 4 789 750            |
| SBAB                                           | 2026-12-07               | 1,28 %                  | 11 375 000           | 11 375 000           |
| SBAB                                           | 2028-10-20               | 4,09 %                  | 11 375 000           | 11 375 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>31 273 000</b>    | <b>31 615 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -4 417 250           | -4 160 750           |
|                                                |                          |                         | <b>26 855 750</b>    | <b>27 454 250</b>    |

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

|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 0              | 213            |
| Förutbetalda intäkter     | 202 476        | 196 843        |
| Upplupna revisionsarvoden | 4 000          | 9 000          |
| Upplupna kostnader        | 51 561         | 38 106         |
| <b>Summa</b>              | <b>258 037</b> | <b>244 162</b> |



## Underskrifter

Svedala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Johan Sjöberg  
Ordförande

---

Jim Pettersson  
Ledamot

---

Laszlo Balogh  
Ledamot

---

Malin Palm  
Ledamot

---

Mattias Borgström  
Ledamot

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

---

Vigre Ekonomipartner AB  
Anders Rylander  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2025 16:18

SENT BY OWNER:  
Elliot Hellberg • 14.04.2025 19:12

DOCUMENT ID:  
H1gLZMp9Ryx

ENVELOPE ID:  
Bk8-Ma5A1x-H1gLZMp9Ryx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Odlaren i Svedala.pdf  
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| MALIN PALM                   |  Signed   | 14.04.2025 19:38 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 14.04.2025 19:37 | Low    |         |
| JOHAN SJÖBERG                |  Signed  | 14.04.2025 20:20 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 14.04.2025 20:02 | Low    |         |
| Jim Micael George Pettersson |  Signed | 15.04.2025 10:43 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 14.04.2025 19:13 | Low    |         |
| LASZLO BALOGH                |  Signed | 15.04.2025 11:12 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 14.04.2025 20:35 | Low    |         |
| Mattias Robert Borgström     |  Signed | 15.04.2025 11:52 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 15.04.2025 11:46 | Low    |         |
| ANDERS ERIK MAURITZ RYLANDER |  Signed | 15.04.2025 16:18 | eID    |         |
|                              | Authenticated                                                                              | 15.04.2025 12:58 | Low    |         |

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



# 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 2024.

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 2024 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 2024 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 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 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 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 överträdelser 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

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 12:59

SENT BY OWNER:

Anders Rylander • 13.04.2025 12:53

DOCUMENT ID:

H1csPGtR1e

ENVELOPE ID:

ByYsvft0kx-H1csPGtR1e

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE BRF ODLAREN 2024.pdf

5 pages

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| 1. ANDERS ERIK MAURITZ RYLANDER |  Signed | 13.04.2025 12:59 | eID    |         |
|                                 | Authenticated                                                                            | 13.04.2025 12:58 | High   |         |

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

## 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

### **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 en föreningsstämma 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 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 driftskostnader, 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



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

