



# Årsredovisning 2022



## Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalen

Org nr 769636-8542

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalen, med säte i Huddinge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 22 oktober 2018.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 oktober 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Brandstegen 10 i Huddinge kommun.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 60 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes år 2021.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 396 kvm. Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

#### Lägenhetsfördelning:

- 20 st 1 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök
- 23 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 60 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 21 oktober 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med ägaren av fastigheten Brandstegen 11. Brandstegen GA:2 avseende garage med tillhörande anläggningar och Brandstegen GA:3 avseende innergård med tillhörande anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 12 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Karlsson Emelie Öqvist Riikka Karlsson Fredrik Lindberg Hasan Kursun	Ordförande   Avgick i september 2022 Avgick i december 2022
Suppleanter	Ulrika Tärnblom Matej Lukanovic	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft tio (elva) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Perihan Inekci  
Vilhelmina Lundgren

### Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 60 000 kr exkl sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning gjordes enligt ekonomisk plan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 9 mars 2021.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har förbättrat inbrottskyddet i fastigheten genom att montera brytskydd.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	86	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20	89
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	93	86

Under året har tolv (sju) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022; 48 300 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	3 061	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 038	-154
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 146	208
Soliditet, %	76,4	76,2
Fastighetslån/kvm, kr	14 654	14 948
Årsavgifter/kvm, kr	767	767

År 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 november till den 31 december.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 800 000	3 070		-153 936	<b>163 649 134</b>
Disposition av föregående års resultat:		16 980	-170 916	153 936	<b>0</b>
Årets resultat				-1 038 137	<b>-1 038 137</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>163 800 000</b>	<b>20 050</b>	<b>-170 916</b>	<b>-1 038 137</b>	<b>162 610 997</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-170 916
årets förlust	-1 038 137
	<b>-1 209 053</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-1 329 053
	<b>-1 209 053</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 060 920	515 094
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 060 920</b>	<b>515 094</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 167 794	-209 642
Övriga externa kostnader	4	-156 904	-15 837
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-80 763	-13 000
Avskrivningar		-2 183 919	-361 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 589 380</b>	<b>-600 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-528 460</b>	<b>-85 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 677	-68 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 677</b>	<b>-68 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 038 137</b>	<b>-153 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 038 137</b>	<b>-153 936</b>

Resultaträkningen 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 november till den 31 december.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	212 146 262	214 318 038
Inventarier, verktyg och installationer	7	94 915	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 241 177</b>	<b>214 318 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 241 177</b>	<b>214 318 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören		7 716	5 913
Avräkningskonto förvaltare		427 752	330 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 376	101 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 844</b>	<b>438 203</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	100 000	100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>642 844</b>	<b>538 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 884 021</b>	<b>214 856 241</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 800 000	163 800 000
Fond för yttre underhåll		20 050	3 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>163 820 050</b>	<b>163 803 070</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 916	0
Årets resultat		-1 038 137	-153 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 209 053</b>	<b>-153 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 610 997</b>	<b>163 649 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 682 500	37 548 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 682 500</b>	<b>37 548 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 082 500	13 216 250
Leverantörsskulder		58 323	65 922
Skulder till entreprenören		12 245	0
Skatteskulder		29 230	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	408 226	376 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 590 524</b>	<b>13 658 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 884 021</b>	<b>214 856 241</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 038 137	-153 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 183 919	365 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 145 782</b>	<b>211 096</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 322	112 229
Förändring av kortfristiga skulder		65 918	442 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 204 378</b>	<b>765 432</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-107 058	-214 680 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-107 058</b>	<b>-214 680 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	163 140 000
Förändring av låneskulder		-1 000 000	50 765 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>213 905 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>97 320</b>	<b>-9 568</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		330 432	340 000
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>427 752</b>	<b>330 432</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 november 2021.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 603 220	433 542
P-platser och garage	390 600	71 120
Kabel-tv och bredband	62 640	10 431
Avgift andrahandsupplåtelse	4 026	0
Övriga intäkter och ersättningar	434	1
	<b>3 060 920</b>	<b>515 094</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	183 192	29 904
Städkostnader	22 383	2 836
Snöröjning/sandning	15 933	8 202
Serviceavtal	14 359	10 251
Hisservice/besiktning	22 783	3 200
Gemensamhetsanläggningar	3 098	0
Reparationer	33 243	3 906
Hissreparationer	5 975	0
Fastighetsel	208 617	39 357
Uppvärmning	264 870	63 596
Vatten och avlopp	121 198	13 856
Avfallshantering	133 274	17 196
Försäkringskostnader	53 705	6 057
Kabel-tv och bredband	63 900	10 465
Bredband	750	0
Förbrukningsinventarier	10 248	816
Förbrukningsmaterial	8 705	0
Övriga driftskostnader	1 561	0
	<b>1 167 794</b>	<b>209 642</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	29 230	0
Revisionsarvode	9 375	3 342
Ekonomisk förvaltning	82 493	12 245
Bygglovsavgifter	16 104	0
Övriga externa kostnader	19 702	250
	<b>156 904</b>	<b>15 837</b>

## Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	10 000
Sociala avgifter	18 768	3 000
Utbildningar	1 995	0
	<b>80 763</b>	<b>13 000</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 565 430	0
Inköp	0	157 565 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>157 565 430</b>	<b>157 565 430</b>
Ingående avskrivningar	-361 962	0
Årets avskrivningar	-2 171 776	-361 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 533 738</b>	<b>-361 962</b>
Ingående värde mark	57 114 570	0
Inköp	0	57 114 570
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>57 114 570</b>	<b>57 114 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 146 262</b>	<b>214 318 038</b>
Taxeringsvärden byggnader	94 923 000	35 500 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	23 400 000
	<b>123 923 000</b>	<b>58 900 000</b>
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	121 000 000	55 400 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	2 923 000	3 500 000
	<b>123 923 000</b>	<b>58 900 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	107 058	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 058</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-12 143	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 143</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 915</b>	<b>0</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	57 465	53 705
Ekonomisk förvaltning	20 906	20 406
Serviceavtal	11 655	11 774
TV, bredband och telefoni	17 350	15 973
	<b>107 376</b>	<b>101 858</b>

### Not 9 Aktier i dotterbolag

	<b>Kapitalandel</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>%</b>	
Ikano Bostad Brandstegen AB, org.nr 556698-5312	100	100 000
	<b>100</b>	<b>100 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>
	<b>%</b>			
SEB	3,16	2023-09-28	12 216 250	12 691 250
SEB	0,76	2023-09-28	12 516 250	12 691 250
SEB	0,91	2025-09-28	12 516 250	12 691 250
SEB	1,06	2026-09-28	12 516 250	12 691 250
			<b>49 765 000</b>	<b>50 765 000</b>
Kortfristig del av lån			-25 082 500	-13 216 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 24 732 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 700 000 kr varav 350 000 kr ingår i lån som förfaller

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader	13 533	4 921
Styrelsearvoden	52 705	22 205
Sociala avgifter	12 393	2 893
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	47 034	39 357
Fjärrvärme	39 611	39 400
Avfallskostnader	25 798	4 985
Vatten- och avlopp	23 541	13 856
Snöröjning	0	4 857
Ekonomisk förvaltning	0	12 245
Övriga upplupna kostnader	5 914	5 914
Förutbetalda avgifter och hyror	167 698	205 552
	<b>408 227</b>	<b>376 185</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 940 000	50 940 000
	<b>50 940 000</b>	<b>50 940 000</b>

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Karlsson  
Ordförande

Emelie Öqvist

Riikka Karlsson

Ulrika Tärnblom  
Tjänstgörande suppleant

Matej Lukanovic  
Tjänstgörande suppleant

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

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Plantera\_i\_Sjödalen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-10 15:16:29

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulrika Helena Eleonora Tärnblom (19650311XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-06 07:57:37
 RIIKKA KARLSSON (19770731XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 20:24:49
 MIKAEL KARLSSON (19740209XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 20:34:39
 Emelie Ann Öqvist (19930623XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 17:28:50
 MATEJ LUKANOVIC (19931227XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-07 12:01:07
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2023-05-10 15:16:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Plantera\_i\_Sjödalen.pdf (275221 byte)

E6B43F4FDFFB8A7686319C7C15D69961882090677E2456CA16F5042B35169CDE71D0AF8759190C35AF18  
0BEEC49FF48964787096630A3E2DAEC0337E53C726D9

<https://esign.summera.support/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plantera i Sjödalen

Org.nr. 769636 - 8542

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plantera i Sjödalen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Plantera i Sjödalens 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 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.

### Styrelsen 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

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 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 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 Plantera i Sjödalen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Plantera i Sjödalen 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.

Norrköping den 5 maj 2023,

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

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 överträdelse 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.


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-10 15:17:27

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2023-05-10 15:17:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (145385 byte)

867BD377F88E80F2A6B7C8E6D9BD631BCF6FF2611F29900226831C480A2EBC09192380CB7AAD15F3B9B7  
C1ED9FF541E48F1700CA7E8443B0FB1626669139DFC8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

