

# Årsredovisning 2021



## 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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 3 396 kvm. Byggnaden färdigställdes år 2021. Inflyttning i föreningens hus har skett under perioden juni till september 2021. Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### 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 AS. 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. Förrättningen hos Lantmäteriet avslutades den 4 oktober 2019.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Etcon AB gällande fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen hade från ordinarie stämma den 8 mars 2021 till den 6 september följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Ersberg Söderin	Ordförande
	Håkan Erson	
	Hans Lindström	

Styrelsen hade från extra stämma den 6 september 2021 till den 6 december följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Ersberg Söderin	Ordförande
	Håkan Erson	
	Hans Lindström	
	Peter Gustafsson	
	Emelie Öqvist	

Suppleanter	Fredrik Lindberg
	Riikka Karlsson

Styrelsen har efter extra stämma den 6 december 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Gustafsson	Ordförande avgick april 2022
	Mikael Karlsson	Ordförande fr.o.m. april 2022
	Emelie Öqvist	
	Fredrik Lindberg	
	Riikka Karlsson	

Suppleanter	Ulrika Tärnblom
	Perihan Inekci

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

### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning till nästa stämma.

### Revisorer

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

### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Enligt ekonomisk plan skall arvode till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) 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 sker enligt ekonomisk plan.

### 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

Taxeringsvärdet för fastigheten är ännu inte fastställt men beräknas, enligt ekonomisk plan, till 87 955 000 kr varav 2 555 000 kr för garage/lokaler. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 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*

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 9 mars 2021.  
Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 mars 2021.

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har haft SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 31 oktober 2021. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna parkeringsintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten enligt ekonomisk plan.

### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	214 680 000	Insatser	163 800 000
Likviditetsreserv	<u>60 000</u>	Fastighetslån	<u>50 940 000</u>
S:a anskaffningskostnad	214 740 000	S:a finansiering	214 740 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 214 740 000 kr, varav mark ingår med 57 114 570 kr.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	3	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	89	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	86	3

Under året har sju (inga) 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 2022 är 48 300 kr (år 2021; 47 600 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154
Resultat exkl avskrivningar, tkr	208
Soliditet, %	76,2
Fastighetslån/kvm, kr	14 948
Årsavgifter/kvm, kr	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.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	660 000	0	0	<b>660 000</b>
Ökning av insatskapital	163 140 000			<b>163 140 000</b>
Enligt sluteglering		3 070		<b>3 070</b>
Årets resultat			-153 936	<b>-153 936</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>163 800 000</b>	<b>3 070</b>	<b>-153 936</b>	<b>163 649 134</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-153 936
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	16 980
i ny räkning överföres	-170 916
	<b>-153 936</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	515 094	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>515 094</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-209 642	0
Övriga externa kostnader	4	-15 837	0
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-13 000	0
Avskrivningar	6	-361 962	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-600 441</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-85 347</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 589	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 589</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-153 936</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-153 936</b>	<b>0</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	214 318 038	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>214 318 038</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214 318 038</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören		5 913	320 000
Avräkningskonto förvaltare		330 432	340 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	101 858	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>438 203</b>	<b>660 000</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	8	100 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>538 203</b>	<b>660 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 856 241</b>	<b>660 000</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 800 000	660 000
Fond för yttre underhåll		3 070	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>163 803 070</b>	<b>660 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-153 936	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-153 936</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>163 649 134</b>	<b>660 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	37 548 750	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 548 750</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 216 250	0
Leverantörsskulder		65 922	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	376 185	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 658 357</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 856 241</b>	<b>660 000</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-153 936	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 032	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>211 096</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		112 229	-320 000
Förändring av kortfristiga skulder		442 107	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>765 432</b>	<b>-320 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-214 680 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-214 680 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		163 140 000	660 000
Förändring av låneskulder		50 765 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>213 905 000</b>	<b>660 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 568</b>	<b>340 000</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		340 000	0
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>330 432</b>	<b>340 000</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	433 542	0
P-plats och garage	71 120	0
Kabel-tv och bredband	10 431	0
	<b>515 093</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	29 904	0
Städkostnader	2 836	0
Snöröjning/sandning	8 202	0
Serviceavtal	10 251	0
Hisservice/besiktning	3 200	0
Reparationer	3 906	0
Fastighetsel	39 357	0
Uppvärmning	63 596	0
Vatten och avlopp	13 856	0
Avfallshantering	17 196	0
Försäkringskostnader	6 057	0
Kabel-tv och bredband	10 465	0
Förbrukningsinventarier	816	0
	<b>209 642</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	3 342	0
Ekonomisk förvaltning	12 245	0
Övriga poster	250	0
	<b>15 837</b>	<b>0</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala avgifter	3 000	0
	<b>13 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Inköp	157 565 430	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>157 565 430</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-361 962	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-361 962</b>	<b>0</b>
Ingående värde mark	0	0
Inköp	57 114 570	0
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>57 114 570</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 318 038</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 500 000	0
Taxeringsvärden mark	23 400 000	0
	<b>58 900 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	53 705	0
Ekonomisk förvaltning	20 406	0
Serviceavtal	11 774	0
TV, bredband och telefoni	15 973	0
	<b>101 858</b>	<b>0</b>

### Not 8 Aktier i dotterbolag

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

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,50	2022-03-16	12 691 250	0
SEB	0,76	2023-09-28	12 691 250	0
SEB	0,91	2025-09-28	12 691 250	0
SEB	1,06	2026-09-28	12 691 250	0
			<b>50 765 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av lån			-13 216 250	0

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: 12 691 250 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 700 000 kr varav 175 000 kr ingår i lån som förfaller

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	4 921	0
Styrelsearvoden	22 205	0
Sociala avgifter	2 893	0
Revision	20 000	0
Fastighetsel	39 357	0
Fjärrvärme	39 400	0
Avfallskostnader	4 985	0
Vatten- och avlopp	13 856	0
Snöröjning	4 857	0
Ekonomisk förvaltning	12 245	0
Övriga upplupna kostnader	5 914	0
Förutbetalda avgifter och hyror	205 552	0
	<b>376 185</b>	<b>0</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förbättringar av inbrottskydd i form av bättre brytskydd kommer att göras.

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Karlsson  
Ordförande

Emelie Öqvist

Fredrik Lindberg

Riikka Karlsson

Ulrika Tärnblom  
Tjänsgörande suppleant

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

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Plantera\_i\_Sjödalen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-03 08:06:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulrika Helena Eleonora Tärnblom (19650311XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 13:18:45
 Fredrik Lindberg (19760309XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 17:56:12
 RIIKKA KARLSSON (19770731XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 12:26:48
 MIKAEL KARLSSON (19740209XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 12:28:50
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2022-05-03 08:06:42
 Emelie Ann Öqvist (19930623XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 12:09:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Plantera\_i\_Sjödalen.pdf (1116881 byte)

AB1CDD21682B4810A4FEDDB34D3A5E3EE412B065AABAEA98024276AF0AEDC7DAC3611C24C7ECCE5491AF  
C27B9C369BD16007271D61DACC14E40C18752FEBC7F6

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

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

 summersa support



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalen  
Org.nr. 769636-8542

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg för år 2021 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-03 08:15:47

Dokumentet är undertecknat av:

---

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2022-05-03 08:15:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (1131703 byte)

DBDCF0A5C1F2AC3C61838D9F146A07263E27C369315E115038B255FAC364D63A3C38C0328873F7181694  
E6DB45BB77103F2128AE82E863CE3C82E5938B9463D4

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

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

 summersa support