

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Plantera i Södalen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Brf Plantera i Sjödalén, med säte i Huddinge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 med äganderätt.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 60 bostadsrätter.

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
<u>5 st</u>	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.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Karlsson Riikka Karlsson Matej Lukanovic Linn Johansson Kent Wallén	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Elin Campana Wadman Vilhelmina Lundgren
-------------	--

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

Valberedning

Perihan Inekci
Emelie Öqvist

Revisorer

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

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska 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 ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

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

Under året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att förbättra boendemiljön för våra medlemmar:

Avtal för laddboxar i garaget: Föreningen har tecknat ett 7-årigt avtal med Laddaccess för installation av laddboxar i garaget, vilket möjliggör laddning av elbilar för våra medlemmar.

Nya MC-platser: Två nya MC-platser har anordnats i garaget för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för motorcyklar.

Omförhandling av lån: Föreningen har omförhandlat ett av sina lån för att få så bra ekonomiska villkor som möjligt.

Borttagning av växthus: Växthuset på innergården har tagits bort för att skapa mer utrymme för utemöbler och sociala ytor. Detta är gjort i samarbete med den andra föreningen vi delar innergård med.

Ansning av buskar och träd:

Innergården har genomgått en omfattande ansning av buskar och träd för att förbättra utseendet och trivseln. Installation av hörnskydd: Hörnskydd har installerats på utsatta platser i fastigheten för att minimera skador.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	92	93
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	88	92

Under året har åtta (fem) 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 2024 är 57 300 kr (år 2023; 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 592	3 113	3 061	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 446	-1 473	-1 038	-154
Soliditet, %	76,6	76,4	76,4	76,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	941	800	785	131
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 665	11 834	12 003	12 244
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 242	14 448	14 654	14 948
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	163	276	50
Räntekänslighet (%)	15,1	18,1	18,7	114,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	142	143	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,1	86,0	87,1	86,2

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

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysningar vid förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 800 000	140 050	-1 329 053	-1 473 359	161 137 638
Disposition av föregående års resultat:		120 000	-1 593 359	1 473 359	0
Årets resultat				-1 445 735	-1 445 735
Belopp vid årets utgång	163 800 000	260 050	-2 922 412	-1 445 735	159 691 903

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 922 412
årets förlust	-1 445 735
	-4 368 147

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-4 488 147
	-4 368 147

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 592 177	3 112 658
Övriga rörelseintäkter		0	45 962
Summa rörelseintäkter		3 592 177	3 158 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 127 956	-1 222 464
Övriga externa kostnader	4	-372 414	-188 398
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-76 959	-65 277
Avskrivningar		-2 193 188	-2 193 188
Summa rörelsekostnader		-3 770 517	-3 669 327
Rörelseresultat		-178 340	-510 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 850	1 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 271 245	-964 228
Summa finansiella poster		-1 267 395	-962 652
Resultat efter finansiella poster		-1 445 735	-1 473 359
Årets resultat		-1 445 735	-1 473 359

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

207 802 710

209 974 486

Inventarier, verktyg och installationer

7

52 091

73 503

Summa materiella anläggningstillgångar

207 854 801

210 047 989

Summa anläggningstillgångar

207 854 801

210 047 989

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenören

7 716

7 716

Övriga fordringar

42 839

75 773

Avräkningskonto förvaltare

521 151

692 014

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

146 120

120 283

Summa kortfristiga fordringar

717 826

895 786

Kassa och bank

Kassa och bank

403

2 014

Summa kassa och bank

403

2 014

Summa omsättningstillgångar

718 229

897 800

SUMMA TILLGÅNGAR

208 573 030

210 945 789

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 800 000	163 800 000
Fond för yttre underhåll	260 050	140 050
Summa bundet eget kapital	164 060 050	163 940 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 922 412	-1 329 052
Årets resultat	-1 445 735	-1 473 359
Summa fritt eget kapital	-4 368 147	-2 802 411
Summa eget kapital	159 691 903	161 137 639

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	35 673 750	36 498 750
Summa långfristiga skulder		35 673 750	36 498 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 691 250	12 566 250
Leverantörsskulder		30 711	129 716
Skulder till entreprenören		12 245	12 245
Skatteskulder		58 460	58 460
Övriga skulder		180	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	414 531	542 021
Summa kortfristiga skulder		13 207 377	13 309 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 573 030

210 945 789

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 445 735

-1 473 359

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 193 188

2 333 238

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

747 453

859 879

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

7 097

11 321

Förändring av kortfristiga skulder

-227 024

235 127

Kassaflöde från den löpande verksamheten

527 526

1 106 327

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-700 000

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000

-700 000

Årets kassaflöde

-172 474

406 327

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

694 028

427 752

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

521 554

834 079

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 133 235	2 655 284
P-platser och garage	390 600	389 550
Kabel-tv och bredband	62 640	62 640
Avgift andrahandsupplåtelse	0	4 912
Laddstolpar el-bilar	5 632	0
Övriga intäkter och ersättningar	70	272
	3 592 177	3 112 658

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	194 604
Trädgårdsskötsel	551	0
Städkostnader	20 753	14 883
Snöröjning/sandning	18 131	51 429
Serviceavtal	21 379	12 781
Hisservice/besiktning	27 777	27 432
Gemensamhetsanläggningar	3 804	13 810
Reparationer	49 436	39 433
Hissreparationer	0	4 765
Fastighetsel	214 139	185 901
Uppvärmning	260 853	255 649
Vatten och avlopp	188 081	148 940
Avfallshantering	147 118	138 037
Försäkringskostnader	68 267	57 465
Kabel-tv och bredband	72 256	69 462
Bredband	300	1 895
Förbrukningsinventarier	19 890	0
Förbrukningsmaterial	10 346	0
Övriga driftskostnader	4 875	5 978
	1 127 956	1 222 464

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	29 230	29 230
Datorkommunikation	1 500	0
Hemsida	0	5 000
Föreningsgemensamma kostnader	5 450	2 138
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	95 603	88 237
Tekn. förvaltning grundavtal	204 948	0
Underhållsplan	7 388	37 125
Gåvor	1 338	0
Övriga externa kostnader	14 458	14 168
Öresutjämning	-1	0
	372 414	188 398

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	59 400	46 500
Sociala avgifter	17 559	18 777
	76 959	65 277

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 565 430	157 565 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	157 565 430	157 565 430
Ingående avskrivningar	-4 705 514	-2 533 738
Årets avskrivningar	-2 171 776	-2 171 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 877 290	-4 705 514
Ingående värde mark	57 114 570	57 114 570
Utgående redovisat värde mark	57 114 570	57 114 570
Utgående redovisat värde	207 802 710	209 974 486
Taxeringsvärden byggnader	94 023 000	94 023 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	123 023 000	123 023 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	2 923 000	2 923 000
	123 923 000	123 923 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 058	107 058
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 058	107 058
Ingående avskrivningar	-33 555	-12 143
Årets avskrivningar	-21 412	-21 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 967	-33 555
Utgående redovisat värde	52 091	73 503

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	78 849	68 267
Ekonomisk förvaltning	23 098	21 563
Serviceavtal	25 831	12 389
TV, bredband och telefoni	18 342	18 064
	146 120	120 283

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB			0	12 041 250
SEB	4,49	2027-09-28	12 166 250	12 341 250
SEB	0,91	2025-09-28	12 166 250	12 341 250
SEB	1,06	2026-09-28	12 166 250	12 341 250
SEB	2,64%	2028-09-28	11 866 250	0
			48 365 000	49 065 000
Kortfristig del av lån			-12 691 250	-12 556 250

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: 12 166 250 kr

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	15 678	22 772
Styrelsearvoden	52 705	52 705
Sociala avgifter	16 560	16 560
Revision	16 250	20 000
Fastighetsel	27 535	44 888
Fjärrvärme	28 231	37 840
Avfallskostnader	35 109	24 767
Vatten- och avlopp	31 422	25 023
Snöröjning	0	12 705
Övriga upplupna kostnader	5 913	5 947
Förutbetalda avgifter och hyror	185 128	278 816
	414 531	542 023

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar		50 940 000
		50 940 000

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Karlsson
Ordförande

Riikka Karlsson

Matej Lukanovic

Linn Johansson

Kent Wallén

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Plantera_i_Sjödalen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-02 09:29:00

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2025-05-02 09:29:00
 KENT WALLÉN (19510122XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 13:52:05
 MATEJ LUKANOVIC (19931227XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 20:20:21
 LEIF MIKAEL KARLSSON (19740209XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-01 10:26:55
 LINN JOHANSSON (19930902XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-01 09:10:44
 RIIKKA KARLSSON (19770731XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-01 10:27:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Plantera_i_Sjödalen.pdf (1254545 byte)

A2951C199E2362618F8A890A937352E22686947B9268B9D9CEB95243A501C543A9608A74D7AED4FD6BFB
43BE056C13C1B6726078F3CB7128F875B91F9A74FB36

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalsens 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 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 Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalén 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 Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalén 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-02 09:30:00

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2025-05-02 09:30:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (162192 byte)

B52FECA083885A3E44E104BB62CB05ED940C1C7663B8A67BAD2722C4463A0E296234526FED98002BF6F9
46F35E2AB0C6D0F6121AF1C0A0A5A7E302F1A1C315CE

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support