



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalen

Org nr 769636-8542

fastum

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 Brf Plantera i Sjödalén, med säte i Huddinge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Karlsson Riikka Karlsson Matej Lukanovic Linda Grave Kent Wallén	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Ulrika Tärnblom Linn Johansson Vilhelmina Lundgren
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft nio (tio) 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 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 framtagen 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 2023 öppnades ett av föreningens lån upp och lånet har bundits om. Ökade räntekostnader och drift/servicekostnader har medfört att avgiften har höjts med 18% fr.o.m. 1/1 2024. Vi har haft en 2-årsbesiktning på fastigheten där IKANO arbetar med att åtgärda anmärkningar.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	93	86
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-13</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	92	93

Under året har fem (tolv) 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).

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 113	3 061	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 473	-1 038	-154
Resultat exkl avskrivningar, tkr	720	1 146	208
Soliditet, %	76,4	76,4	76,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	800	785	131
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 834	12 003	12 244
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 448	14 654	14 948
Sparande per kvm (kr/kvm)	163	276	50
Räntekänslighet (%)	18,1	18,7	114,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	143	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	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.

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 800 000	20 050	-170 916	-1 038 137	162 610 997
Disposition av föregående års resultat:		120 000	-1 158 137	1 038 137	0
Årets resultat				-1 473 359	-1 473 359
Belopp vid årets utgång	163 800 000	140 050	-1 329 053	-1 473 359	161 137 638

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 329 052
årets förlust	-1 473 359
	-2 802 411

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-2 922 411
	-2 802 411

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 112 658	3 060 920
Övriga rörelseintäkter		45 962	0
Summa rörelseintäkter		3 158 620	3 060 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 222 464	-1 167 794
Övriga externa kostnader	4	-188 398	-156 904
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-65 277	-80 763
Avskrivningar		-2 193 188	-2 183 919
Summa rörelsekostnader		-3 669 327	-3 589 380
Rörelseresultat		-510 707	-528 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 576	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-964 228	-509 677
Summa finansiella poster		-962 652	-509 677
Resultat efter finansiella poster		-1 473 359	-1 038 137
Årets resultat		-1 473 359	-1 038 137

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	209 974 486	212 146 262
Inventarier, verktyg och installationer	7	73 503	94 915
Summa materiella anläggningstillgångar		210 047 989	212 241 177
Summa anläggningstillgångar		210 047 989	212 241 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören		7 716	7 716
Övriga fordringar		75 773	0
Avräkningskonto förvaltare		692 014	427 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 283	107 376
Summa kortfristiga fordringar		895 786	542 844
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	0	100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 014	0
Summa kassa och bank		2 014	0
Summa omsättningstillgångar		897 800	642 844
SUMMA TILLGÅNGAR		210 945 789	212 884 021

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 800 000	163 800 000
Fond för yttre underhåll		140 050	20 050
Summa bundet eget kapital		163 940 050	163 820 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 329 052	-170 916
Årets resultat		-1 473 359	-1 038 137
Summa fritt eget kapital		-2 802 411	-1 209 053
Summa eget kapital		161 137 639	162 610 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 498 750	24 682 500
Summa långfristiga skulder		36 498 750	24 682 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 566 250	25 082 500
Leverantörsskulder		129 716	58 323
Skulder till entreprenören		12 245	12 245
Skatteskulder		58 460	29 230
Övriga skulder		708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	542 021	408 226
Summa kortfristiga skulder		13 309 400	25 590 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 945 789	212 884 021

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 473 359	-1 038 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 193 188	2 203 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		719 829	1 165 832
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 321	-7 322
Förändring av kortfristiga skulder		235 127	65 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten		966 277	1 224 428
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-107 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-107 058
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-700 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		266 277	117 370
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		427 752	330 432
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		694 029	447 802

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

	2023	2022
Årsavgifter	2 655 284	2 603 220
P-platser och garage	389 550	390 600
Kabel-tv och bredband	62 640	62 640
Avgift andrahandsupplåtelse	4 912	4 026
Övriga intäkter och ersättningar	272	434
	3 112 658	3 060 920

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	194 604	183 192
Städkostnader	14 883	22 383
Snöröjning/sandning	51 429	15 933
Serviceavtal	12 781	14 359
Hisservice/besiktning	27 432	22 783
Gemensamhetsanläggningar	13 810	3 098
Reparationer	39 433	33 243
Hissreparationer	4 765	5 975
Fastighetsel	185 901	208 617
Uppvärmning	255 649	264 870
Vatten och avlopp	148 940	121 198
Avfallshantering	138 037	133 274
Försäkringskostnader	57 465	53 705
Kabel-tv och bredband	69 462	63 900
Bredband	1 895	750
Förbrukningsinventarier	0	10 248
Förbrukningsmaterial	0	8 705
Övriga driftskostnader	5 978	1 561
	1 222 464	1 167 794

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	29 230	29 230
Hemsida	5 000	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 138	0
Revisionsarvode	12 500	9 375
Ekonomisk förvaltning	88 237	82 493
Underhållsplan	37 125	0
Bygglovsavgifter	0	16 104
Övriga externa kostnader	14 168	19 702
	188 398	156 904

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	46 500	60 000
Sociala avgifter	18 777	18 768
Utbildningar	0	1 995
	65 277	80 763

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 565 430	157 565 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	157 565 430	157 565 430
Ingående avskrivningar	-2 533 738	-361 962
Årets avskrivningar	-2 171 776	-2 171 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 705 514	-2 533 738
Ingående värde mark	57 114 570	57 114 570
Utgående redovisat värde mark	57 114 570	57 114 570
Utgående redovisat värde	209 974 486	212 146 262
Taxeringsvärden byggnader	94 023 000	94 923 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	123 023 000	123 923 000
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 058	0
Inköp	0	107 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 058	107 058
Ingående avskrivningar	-12 143	0
Årets avskrivningar	-21 412	-12 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 555	-12 143
Utgående redovisat värde	73 503	94 915

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	68 267	57 465
Ekonomisk förvaltning	21 563	20 906
Serviceavtal	12 389	11 655
TV, bredband och telefoni	18 064	17 350
	120 283	107 376

Not 9 Aktier i dotterbolag

	Kapitalandel %	Bokfört värde
Ikano Bostad Brandstegen AB, org.nr 556698-5312	0	0
	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,57	2024-09-28	12 041 250	12 216 250
SEB	4,49	2027-09-28	12 341 250	12 516 250
SEB	0,91	2025-09-28	12 341 250	12 516 250
SEB	1,06	2026-09-28	12 341 250	12 516 250
			49 065 000	49 765 000
Kortfristig del av lån			-12 556 250	-25 082 500

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: 12 041 250 kr

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	22 772	13 533
Styrelsearvoden	52 705	52 705
Sociala avgifter	16 560	12 393
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	44 888	47 034
Fjärrvärme	37 840	39 611
Avfallskostnader	24 767	25 798
Vatten- och avlopp	25 023	23 541
Snöröjning	12 705	0
Övriga upplupna kostnader	5 947	5 914
Förutbetalda avgifter och hyror	278 816	167 698
	542 023	408 227

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 940 000	50 940 000
	50 940 000	50 940 000

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Karlsson
Ordförande

Riikka Karlsson

Matej Lukanovic

Linda Grave

Kent Wallén

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Plantera_i_Sjödalen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 11:39:53

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-04-29 11:39:53
 KENT WALLÉN (19510122XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 11:21:47
 LINDA GRAVE (19740513XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 17:24:20
 MIKAEL KARLSSON (19740209XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 15:21:45
 MATEJ LUKANOVIC (19931227XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 21:36:26
 RIIKKA KARLSSON (19770731XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 12:34:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Plantera_i_Sjödalen.pdf (448867 byte)

6E457430C3C325C90161C65B094EA617D3913EA43B72CCC7D6258A373BDBD35AF34B6E354FB046E32297
CDEFACE1FF88AA6212DF2B6FBEF5E5E959DDA14800C8

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

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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjödalens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsmed 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 Sjødalen för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Plantera i Sjødalen 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 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 11:40:50

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2024-04-29 11:40:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (161642 byte)

47FA96C1E1C8B5B6B4C0CAB01C4B33AABD6BFA5144CD7D0E7A0CF8B0C2027DA18495EF4CFB83A29BE9BE
9F6AE40CB054290E8B66BD35898D1ACA327D220F827B

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

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

