



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Plantskolan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plantskolan med säte i Ystad org.nr. 748000-0145 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plantskolan 10	1944-01-01	1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	964
Totalt 18 objekt		964

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Maria Hallén	Ordförande	
Ann-Margreth Nilsson	Ledamot	
Christopher Hall	Ledamot	
Tiia Torekull	Ledamot	2026-04-22
Marie Tängmark	Ledamot	
Thomas Kjerström	Suppleant	
Malin Hansson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Hallén och Ann-Margreth Nilsson.

Revisor har varit: Håkan Ahlquist, godkänd revisor, Visionrevision i Ystad AB.

Valberedning har varit: Kristina Rosic och Zeljko Rosic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan från 2021 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Underhåll under året:

Demontering av 2 st oljetankar och 1 st varmvattentank.

Putslagning och målning av grunden utvändigt och invändigt.

Några kommande åtgärder enligt föreningens underhållsplan:

År 2026 målning av fasad.

År 2027 byte av värmeväxlare.

År 2028 målning av källare och tvättstuga samt byte av betongplattor på gården.

År 2030 målning trapphus och byte av belysning.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	213	98	185	312
Skuldsättning, kr/kvm	4 327	4 376	5 053	5 109	5 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 327	4 376	5 053	5 109	5 164
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	276	251	272	247	200
Årsavgifter, kr/kvm	951	923	1 030	936	926
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	101	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	913	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	904	880	852	773	764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	164	-323	-999	223
Soliditet, %	11	12	8	13	28

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 677 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 659	0	0	213 659
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	60 000	0	60 000
S:a bundet eget kapital, kr	213 659	60 000	0	273 659
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	196 315	104 459	0	300 774
Årets resultat, kr	164 459	-164 459	-46 784	-46 784
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	360 774	-60 000	-46 784	253 990
S:a eget kapital, kr	574 433	0	-46 784	527 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	300 774
Årets resultat, kr	-46 784
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	253 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 000
Balanseras i ny räkning, kr	253 990

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	903 668	879 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	949	402
Summa Rörelseintäkter		904 617	880 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-693 733	-433 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 141	-45 942
Personalkostnader	Not 6	-16 973	-5 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-40 558	-40 558
Summa Rörelsekostnader		-778 404	-525 388
Rörelseresultat		126 212	354 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 109	614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 106	-190 966
Summa Finansiella poster		-172 997	-190 352
Resultat efter finansiella poster		-46 784	164 459
Resultat före skatt		-46 784	164 459
Årets resultat		-46 784	164 459

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 905 943	3 936 837
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	24 382	34 046
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 930 325	3 970 883
Summa Anläggningstillgångar		3 930 325	3 970 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		7 666	10 498
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 183	12 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 059	10 752
Summa Kortfristiga fordringar		37 908	33 426
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	502 187	0
Summa Kortfristiga placeringar		502 187	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	426 221	977 085
Summa Kassa och bank		426 221	977 085
Summa Omsättningstillgångar		966 316	1 010 511
Summa Tillgångar		4 896 641	4 981 394

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	213 659	213 659
Fond för yttre underhåll	60 000	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	273 659	213 659
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	300 774	196 315
Årets resultat	-46 784	164 459
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	253 990	360 774
Summa Eget kapital	527 649	574 433

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 142 162 000	3 090 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 162 000	3 090 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 009 250	1 128 000
Leverantörsskulder	31 510	31 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15166 232	157 253
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 206 992	1 316 711
Summa Skulder	4 368 992	4 406 961
Summa Eget kapital och skulder	4 896 641	4 981 394

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 212	354 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	40 558	40 558
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	40 558	40 558
Erhållen ränta	2 356	614
Erlagd ränta	-176 504	-192 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 377	203 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 729	37 083
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 429	-347 544
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 700	-310 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 677	-106 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 000	-47 000
Årets kassaflöde	-48 677	-153 836
Likvida medel vid årets början	977 085	1 130 921
Likvida medel vid årets slut	928 408	977 085

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltalen för år 2023 och tidigare är hämtade från årsredovisning 2023. De är uträknade på boytan 844 kvm vilket inte är korrekt.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifter.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. År 2023 och tidigare är inte 0, men inga uppgifter finns att hämta från årsredovisning 2023 då nyckeltalet inte är med där.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). År 2023 och tidigare är inte 0, men inga uppgifter finns att hämta från årsredovisning 2023 då nyckeltalet inte är med där.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	916 764	890 112
Övriga primära intäkter	4 664	7 444
Summa Bruttoomsättning	921 428	897 556
Rabatter	-17 760	-17 760
Summa	-17 760	-17 760
Summa Nettoomsättning	903 668	879 796

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	949	402
Summa Övriga rörelseintäkter	949	402

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-67 601	-80 017
	Snö och halk-bekämpning	-240	0
	Reparationer	-45 945	-9 462
	Planerat underhåll	-218 169	0
	El	-18 982	-16 146
	Uppvärmning	-194 743	-181 772
	Vatten	-52 394	-44 396
	Sophämtning	-20 459	-19 977
	Fastighetsförsäkring	-13 401	-22 507
	Kabel-TV och bredband	-30 767	-30 676
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 032	-28 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-693 733	-433 153
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-299	0
	Administrationskostnader	-8 037	-12 561
	Extern revision	-9 000	-8 625
	Konsultkostnader	0	-15 000
	Medlemsavgifter	-4 490	-4 490
	Föreningsverksamhet	-675	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-4 640	-4 366
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-27 141	-45 942
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 000	-5 080
	Sociala avgifter	-1 973	-654
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-16 973	-5 734

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>			
	Avskrivningar på byggnader	-30 894	-30 894
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 664	-9 664
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-40 558	-40 558

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 089 410	3 089 410
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 289 494	1 289 494
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 378 904	4 378 904

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Ingående avskrivningar	-442 067	-411 173
	Årets avskrivningar	-30 894	-30 894
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-472 961	-442 067
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 905 943	3 936 837

<i>Taxeringsvärde</i>		<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	7 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 880 000	2 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 680 000	9 400 000

<i>Ställda säkerheter</i>		<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 700 000	4 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 700 000	4 700 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	96 648	96 648
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 648	96 648
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 602	-52 938
	Årets avskrivningar	-9 664	-9 664
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 266	-62 602
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 382	34 046
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	14 183	12 176
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 183	12 176
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	3 445	3 065
	Upplupna ränteintäkter	753	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 861	7 687
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 059	10 752
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering Handelsbanken	502 187	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	502 187	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken affärskonto	423 882	974 752
	Länsförsäkringar Bank placeringskonto	2 339	2 333
	<i>Summa Kassa och bank</i>	426 221	977 085

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,56%	2027-09-01	2 162 000	0
Stadshypotek AB	3,42%	2026-03-03	1 081 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2026-09-01	928 250	47 000
			4 171 250	47 000
Långfristig del			2 162 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 009 250	
Kortfristig del			2 009 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			47 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			188 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	80 952	76 063
Upplupna räntekostnader	12 177	12 575
Övriga upplupna kostnader	73 103	68 615
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	166 232	157 253

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Plantskolan

Org.nr 748000-0145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Plantskolan för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Plantskolan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ahlquist
Godkänd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Plantskolan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578039411**

Maria Hallén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:54:10



Marie Tängmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:50:40



Christopher Hall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:12:04



Ann-Margreth Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 15:58:13



Håkan Ahlquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 15:04:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Plantskolan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578284962**

Håkan Ahlquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 15:05:46



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.