

2020

ÅRSREDOVISNING



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLATAN

Årsredovisning för

3016 Brf Platån

714800-1352

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt i fastigheterna Emigranten 1-11 och Expressen 1-3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962-1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 73 913 m². Taxeringsvärdet är 681 928 tkr, varav byggnadsvärdet är 399 430 tkr och markvärdet 282 498 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	583*	43 257
Fördelning per fastighet		
- Emigranten 1	36	1 956
- Emigranten 2	45	2 432
- Emigranten 3	45	2 432,5
- Emigranten 4	33	2 361
- Emigranten 5	24	2 107
- Emigranten 6	24	2 107
- Emigranten 7	24	2 107
- Emigranten 8	24	2 107
- Emigranten 9	24	2 107
- Emigranten 10	24	2 107
- Emigranten 11	24	2 107
- Expressen 1	126	9 609
- Expressen 2	70	5 383
- Expressen 3	60	4 335
Lokaler inkl. förråd	14	1 004,5
Förråd	60	330,6
Garage	91	-
Bilplatser	384	-

*varav 1 st. hyresrätt.

Föreningen har 12 st. kommersiella lokaler som är upplåtna med hyresrätt (689,5 m²). Inom föreningen finns en föreningslokal med plats för 25 personer, en gästlägenhet för 4-5 personer med pentry och dusch samt ett fastighetskontor med personalrum, sammanträdesrum mm. Utöver detta finns ett motionsrum med bastu.

Fastighetsadresser

Emigranten 01, med adress Flintåsvägen 39-47
Emigranten 02, med adress Flintåsvägen 29-37
Emigranten 03, med adress Flintåsvägen 19-27
Emigranten 04, med adress Flintåsvägen 3-17
Emigranten 05, med adress Flintåsvägen 1
Emigranten 06, med adress Lodvägen 2
Emigranten 07, med adress Lodvägen 4

Emigranten 08, med adress Lodvägen 6-8
Emigranten 09, med adress Lodvägen 10-12
Emigranten 10, med adress Lodvägen 14
Emigranten 11, med adress Lodvägen 16-18
Expressen 01, med adress Flintåsvägen 2-22
Expressen 02, med adress Flintåsvägen 26-34
Expressen 03, med adress Flintåsvägen 38-46

Handwritten notes:
* Cu RW
ES
FF MT
10P

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi

- teknisk förvaltning/administration

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm
- ED's Städ
- M.K. Trädgård AB
- Aimo Park
- Schindler Hiss AB
- Com Hem
- E-gain

- administrativ/ekonomisk förvaltning
- städning
- markskötsel
- parkeringsövervakning
- hisservice
- bredband, telefoni och tv
- energioptimering

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Catharina Fröjdh Nyqvist	Ordförande
Björn Borg	Vice ordförande
Robert Norrgård	Ledamot
Agneta Sundman Claesson	Ledamot
Emma Svensson	Ledamot
Fredrik Sälder	Ledamot
Mehdi Talebi	Ledamot

Vald till och med

2021
2020 - till nästa stämma
2021
2021 - avgått 201231
2020 - till nästa stämma
2020 - avgått 200930
2020 - till nästa stämma

Med anledning av Coronapandemin vid tidpunkten för ordinarie stämma genomfördes denna så komprimerad som möjligt enligt rådande direktiv gällande föreningsstämmor, därav bordlades flertalet punkter till nästa stämma, bland annat val av ledamöter. Detta innebär att valda ledamöters mandat löper vidare till nästkommande stämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Anställda

Jonas Sahlberg	Teknisk förvaltare
Mattias Polbring	Fastighetsskötare
Fredrik Lindhé	Fastighetsskötare

Revisorer

Lars Lundberg, Revisionsbyrå Lundberg & Co AB
Iva Biondic Parac

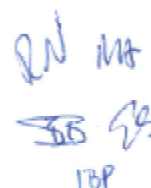
Revisorsuppleanter

Johan Hoffsten
Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén Sammanställande
Ivan Erixon
Maj Sjöberg





Ekonomi

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	31 469	30 839	30 370	29 932	29 952
Årets resultat, tkr	7 130	4 185	6 807	5 416	580
Fond för yttre underhåll, tkr	25 581	20 515	20 515	12 298	6 687
Belåning, kr/kvm bostadsyta	880	883	886	889	891
Räntekänslighet % ¹⁾	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Soliditet %	49	45	42	36	30
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	673	659	646	634	634
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm ²⁾	262	238	220	227	215

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

2)Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Ju äldre fastighet desto högre belopp, riktmärke 200-300 kr/kvm år.

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Upplåtelseavgift	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	349 685	20 515 416	4 354 732	4 185 092
Avsättning till underhållsfond				9 000 000	-9 000 000	
Uttag från underhållsfond				-3 934 485	3 934 485	
Omföring fg års resultat					4 185 092	-4 185 092
Årets resultat						7 129 740
Belopp vid årets utgång	3 747 276	2 641 115	349 685	25 580 931	3 474 309	7 129 740

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 826 607 kr efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Det är en påfrestande tid vi är i just nu med en pandemi som hänger över oss.

Styrelsen har därför valt att vi inför 2021 kan hålla avgiftshöjningen till ett minimum och på så sätt hjälpa de medlemmar som har det extra tufft i sviterna av pandemin.

Styrelsen beslutade på budgetmötet den 28 oktober 2020 att höja avgiften från och med januari 2021 med endast 1%. Höjning gäller för lägenheter samt lokaler med bostadsrätt samt för lägenheter med hyresrätt. Garage, bilplatser, MC platser samt förråd lämnas oförändrat i dagsläget.

Styrelsens motivering till beslutet är att på grund av att Brf Platån har en god och stabil ekonomi samt att det stora fönsterprojektet som vi just nu genomför inte kommer att kosta lika mycket som vi först budgeterat för så ges det utrymme att inte behöva höja avgiften med mer än 1%. Utöver detta så har vi fortfarande låga räntor där föreningen har fördelaktiga lån. Samtidigt är det viktigt att förstå att en bostadsrättsförening ska kunna bära sina egna kostnader både kort likväl som på lång sikt och vi har en underhållsplan som löper över 20 år framåt i tiden med en hel del stora poster och projekt. Det är otroligt viktigt att vi fortsätter att ha en god och sund inställning till ekonomin i föreningen så vi slipper kraftiga avgiftshöjningar framöver.

Underhållsplanen är levande och revideras löpande från år till år vid den årliga underhållsbesiktningen.

Handwritten signatures:
An EW
M
S
IBP

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Därför har föreningen inte heller någon skyldighet att ta ut moms på lokalhyrorna och redovisa dessa. Däremot erlägger föreningen uttagmoms på en del av fastighetsskötarnas lönesumma inklusive sociala avgifter för att denna verksamhet anses konkurrera med momspliktiga företag.

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets ordinarie föreningsstämma, den 57:e i ordningen, genomfördes 2020-06-30. För första gången genomfördes stämman enbart genom poströstning med anledning av den rådande Coronapandemin och de restriktioner som gällde vid tidpunkten för stämman.

Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 103 st genom inlämnad poströst.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 752 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft elva (11) protokollförda styrelsesammanträden, ett (1) budgetsammanträde och ett (1) bokslutssammanträde. Utöver dessa har möten i mindre arbetsgrupper genomförts under året.

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret löpande lämnat information till de boende genom:

- **"Styrelsen informerar"** som har delats ut i pappersform till samtliga hushåll i början av året och samma information har även funnits tillgänglig på hemsidan. Informationen har sedan övergått från pappersform till att i stället visas enbart på hemsidan samt på våra digitala porttavlor.
- **HEMSIDAN**
Föreningens **hemsida** (www.brfplatan.se) har till uppgift att tillgodose boende, mäklare och externa besökare med information om föreningen. Hemsidan är även anpassad för mobila enheter och arbetet fortlöper med uppdatering av aktuell information. Det finns även ett kontaktformulär för att underlätta kontakt med förvaltningskontoret, styrelsen och valberedningen.
- **DIGITALA TAVLOR**
Digitala tavlor finns i varje port (porttavlor) med generell information samt viktig tillfällig information. Via porttavlorna så är det också möjligt för de boende att boka tvättstuga, bastu samt föreningens gästlägenhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret skickat ut en enkät till samtliga boende gällande i vilken form man önskar få löpande information. Detta kommer att utvärderas och styrelsens mål är att försöka tillgodose medlemmarnas önskemål på bästa sätt samt att gå från information i pappersform till digitala plattformar.

Platådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Platådagen 2020 kunde tyvärr inte genomföras pga Covid restriktioner. Vi hoppas att orovärldsläget för hösten 2021 har förbättrats och att vi åter igen kan genomföra en trevlig Platådag.

W
RN
MA
BP
BB
GB

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

Ombyggnad, underhåll och investeringar

Under 2020 har bland annat följande åtgärder genomförts. Se not 4.

Vi har utökat antalet odlingslådor utanför låghusen samt i parken Flintåsvägen 42-44.

Installerat dörrautomatik i alla entrédörrar.

Målat takfoten på Låghusen samt installerat insektsskydd.

Ombyggnad av inkommande kallvatten i alla fastigheter.

Inköp av ytterligare parkbänkar.

Inköp av 6 mindre grillar till både befintliga grillplatser samt iordningsställande av 2 nya grillplatser.

Ett av de största underhållet påbörjades under 2020, att byta ut nästan alla fönster. Arbetet kommer att pågå fram till Okt-Nov 2021 och utförs av SVEA Fönster AB. Se not 11.

Föreningen och miljön

Under det gångna året har vi kunnat börja se effekterna från E-gain satsningen och vi kan konstatera att vi har tagit ytterligare ett kliv mot en grönare och mer hållbar förening. Vår energiåtgång har minskat med 17%, vilket är en jättebra start. Däremot har med andra ord börjat kunna leverera precis det som var syftet med dem, dvs en bättre bild över inomhusklimatet för att på så sätt kunna få till ett jämnare inomhusklimat över året.

Information om avfallssortering och andra aktiviteter som vi gemensamt kan vidta för att minska vår miljöpåverkan har vi fortsatt att jobba med samtidigt som vi får en positiv påverkan på föreningens ekonomi.

Vi har också slutat att distribuera "Styrelsen informerar" i pappersformat och övergått till digital information.

Årlig besiktning

Den 15 oktober 2020 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisor.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet 28 oktober 2020 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2021.

Bostadsrätter + 1%

Hysesrätter + 1%

Oförändrade hyror gäller för:

Varmgarage:	600:-/månad
Termogarage:	500:-/månad
P-plats-bred-motorvärmare:	300:-/månad
P-plats-motorvärmare:	200:-/månad
P-plats utan motorvärmare:	150:-/månad
Extra förråd:	450:-/m ² /år

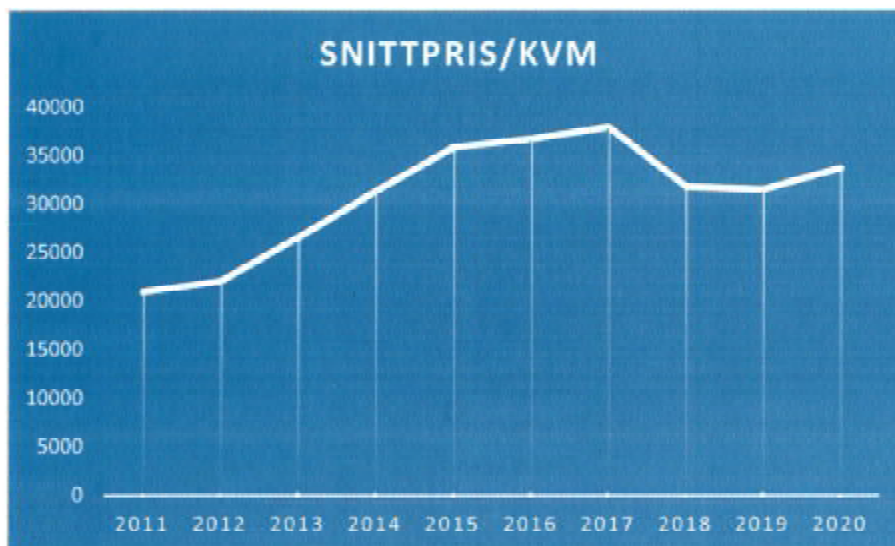
Överlåtelser

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 58 st överlåtits genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,50	4	1 273 750	59 244
35,00	1	1 750 000	50 000
40,00	4	1 606 250	40 156
61,50	4	1 950 000	31 707

RN
BB
MH
AS
BR

62,50	11	2 033 182	32 531
75,50	7	2 265 000	30 000
76,50	20	2 330 250	30 461
84,00	2	2 575 000	30 655
112,50	1	2 995 000	26 622
114,00	4	3 253 750	28 542
Totalsumma	58	2 190 603	33 683



Prisutvecklingen mellan 2011 och 2020.

16 st lägenheter var vid årets slut upplåtna i andra hand med styrelsens godkännande.

Exempel på tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd
Fönster	Byte pågår, beräknas klart 2021	2070
Fasader	1991-1992	2024(lagning/tvätt), 2034 (Renovering)
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2030-2032 (Byte)
Värmesystem	2004	2023-2024
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)
Tak	2008-2009	2024 (Underhåll)
Stamrenovering	2009-2011 (Relining)	2039 (Stambyte)
Ventilation	2011	2025
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2030 (Underhåll)
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)
EI	2016	2046
Entrégolv	2017	2047
Målning	2018	2038
källarväggar		
Dörrautomatik	2020	2030 (Underhåll)

Allt framtida underhåll är planerat enligt normalt slitage och livslängd och kan komma att förändras.

Handwritten notes:
 An
 RN IBP
 LH
 PS GS

Budget för 2021

Budgeten för 2021 visar ett positivt resultat på 274 tkr före avsättning till investering- och underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2021 uppgår till 6 836 tkr. Vi har för kommande år flera stora poster i underhållsplanen. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplanen som löper över 20 år och som uppgår till ca 188 mkr. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna för 2021 för bostadsrätter och hyresrätter med 1 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2021 är bland annat följande åtgärder planerade:

- Byte av fönster fortsätter.
- Utökning av antalet laddplatser för elbilar med hjälp av Klimatklivet.
- Utbyggnad av fler P-platser då vi kommer att tappa en del på grund av breddningen av befintliga P-platser.
- Fortsatt fokus på miljöarbete.
- Boulebanan rivs och ersätts med en efterfrågad gräsyta i stället. Det blir fortfarande plats för två grillar samt nya planteringar och en pergola.
- Reparation av tre tak.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till överföring från och till fond för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens underhållsplan. Enligt gällande stadgar ska stämman besluta om detta.

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 474 310
Årets resultat	<u>7 129 740</u>
	10 604 050

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	10 604 050
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 043 653
Överföring till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan	<u>-10 000 000</u>
I ny räkning överföres	2 647 703

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

W GS BB RN BP
M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	31 469 114	30 839 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-18 737 177	-19 127 308
Planerat underhåll	4	-2 043 653	-3 934 485
Fastighetsskatt		-912 387	-882 071
Avskrivningar	5	-2 476 727	-2 515 477
		<u>-24 169 944</u>	<u>-26 459 341</u>
Rörelseresultat		7 299 170	4 379 946
Finansiella poster			
Räntelänsintäkter och liknande resultatposter	6	119 257	94 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-288 687	-289 084
		<u>-169 430</u>	<u>-194 854</u>
Årets resultat		7 129 740	4 185 092

	Belopp	Belopp
Årets resultat enligt ovan	7 129 740	4 185 092
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	-10 000 000	-9 000 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag (not 4)	<u>2 043 653</u>	<u>3 934 485</u>
Kvarvarande resultat	-826 607	-880 423

RN
MT BB
BP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	33 031 728	35 226 489
Mark		2 309 850	2 309 850
Markanläggningar	9	772 344	832 920
Inventarier	10	885 560	1 108 950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 942 140	-
		43 941 622	39 476 209
Summa anläggningstillgångar		43 941 622	39 476 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		174 127	23 681
Avräkningskonto HSB		6 426 102	8 208 665
Övriga fordringar	12	22 068	1 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	602 489	566 064
		7 224 786	8 799 654
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	7 000 000	-
		7 000 000	-
Kassa och bank	15	29 203 737	31 115 619
Summa omsättningstillgångar		43 428 523	39 915 273
SUMMA TILLGÅNGAR		87 370 145	79 391 482 #

SB
LN
MA
IBP
Cm
CS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 747 276	3 747 276
Upplåtelseavgifter		2 641 115	2 641 115
Reservfond		349 685	349 685
Fond för yttre underhåll		25 580 931	20 515 416
		<u>32 319 007</u>	<u>27 253 492</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 474 310	4 354 732
Årets resultat		7 129 740	4 185 092
		<u>10 604 050</u>	<u>8 539 824</u>
Summa eget kapital		<u>42 923 057</u>	<u>35 793 316</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	-	38 079 584
		-	<u>38 079 584</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		38 079 584	120 000
Leverantörsskulder		1 553 781	615 660
Skatteskulder		334 527	313 323
Övriga kortfristiga skulder	17	275 723	286 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 203 473	4 182 722
		<u>44 447 088</u>	<u>5 518 582</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>44 447 088</u>	<u>43 598 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 370 145</u>	<u>79 391 482</u> #

BB CW
LW YK ES
BP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 129 740	4 185 092
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 476 727	2 515 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 606 467	6 700 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 207 687	-109 650
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	968 923	-208 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 367 693	6 382 561
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och markanläggningar	-6 942 140	-583 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 942 140	-583 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-3 694 447	5 679 123
Likvida medel vid årets början	39 324 285	33 645 162
Likvida medel vid årets slut	35 629 838	39 324 285
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning HSB	6 426 102	8 208 665
Kassa och bank	29 203 736	31 115 620
	35 629 838	39 324 285

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2058
Ombyggn, hisskorgar	Komponentavskrivning	4	2038
Ombyggn, tvättstugor	Komponentavskrivning	6,7	2044
Ombyggn, passersystem	Komponentavskrivning	10	2026
Inventarier	Linjär	10	2024
Markanl. multisportaren	Linjär	6,7	2033

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. ✓

W 98 RB
W 118 18P

3016 Brf Platån

714800-1352

Personalkostnader

	2020	2019
Medelantal anställda	3	3
Män	3	3
Styrelsearvode enligt stämmopbeslut	526 000	526 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	20 000	-
Arvode föreningsvald revisor	30 000	30 000
Övriga arvoden och ersättningar	32 500	25 000
Utbildning och konferenser	33 765	32 042
Övriga personalkostnader	22 055	9 935
Löner till anställda	1 062 528	1 104 372
Social kostnader	462 767	525 620
Förändring av semesterlöneskuld	24 030	20 476
Särskild löneskatt på pensionkostnader	11 505	11 742
Uttagsskatt	222 546	229 220
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	58 972	52 745
Bidrag	-140 835	-60 682
Sjuk- och hälsovård	3 936	4 438
	2 368 769	2 509 908

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	29 094 756	28 524 372
Hysesintäkter bostäder	85 380	83 712
Hysesintäkter lokaler	411 878	411 220
Hysesintäkter garage och p-platser	1 501 314	1 502 895
Försäkringsersättning	-	139 156
Fakturerade kostnader, bl a vattenskadador	10 750	3 082
Övriga intäkter, bl a pantsättnings- överlåtelseavg, andrahandsuthym.	365 036	174 850
	31 469 114	30 839 287

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 223 844	2 204 159
Löpande underhåll	1 060 535	983 283
El	591 252	699 139
Uppvärmning	4 395 001	5 093 866
Vatten	1 632 490	1 432 731
Sophämtning	921 013	750 092
Fastighetsförsäkring	542 000	506 588
Städning	865 920	847 272
Förvaltningskostnader	1 356 876	1 311 657
Extern revision	170 560	135 000
Personalkostnader	2 368 769	2 509 908
Kabel-TV	1 780 011	1 776 572
Övrig drift	828 906	877 041
	18 737 177	19 127 308

Handwritten notes in blue ink:

- GS
- MA
- BP
- Other illegible scribbles and initials.

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Ombyggnad av inkommande kallvatten	351 255	-
Ommålning takfot läghusen, installation insektsskydd	223 750	-
Installation av dörrautomatik	1 063 702	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lyan	-	469 488
Underhåll golvvård	-	1 206 313
Parkbänkar, iordningsställande grillplatser, nya grillar	213 507	312 500
Utfört underhåll garage och parkering	-	1 347 228
Utfört underhåll övrigt	191 439	598 956
	2 043 653	3 934 485

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 194 761	2 194 761
Inventarier	221 390	260 140
Markanläggningar	60 576	60 576
	2 476 727	2 515 477

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	98 855	83 839
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 756	9 764
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	12 357	-
Övriga ränteintäkter	1 289	627
	119 257	94 230

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	287 132	284 959
Övriga räntekostnader	1 555	4 125
	288 687	289 084

303
RN
ES
MA 18P

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	76 088 314	75 502 876
-Årets anskaffningar	-	583 438
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 088 314	76 086 314
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 859 824	-38 665 063
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 194 762	-2 194 761
	-43 054 586	-40 859 824
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	33 031 728	35 226 490
<i>Taxeringsvärde</i>	395 000 000	395 000 000
Byggnader - bostäder	4 430 000	4 430 000
	399 430 000	399 430 000
Mark - bostäder	279 000 000	279 000 000
Mark - lokaler	3 498 000	3 498 000
	282 498 000	282 498 000
Summa taxeringsvärde	681 928 000	681 928 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	908 640	908 640
-Nyanskaffningar	-	-
	908 640	908 640
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-75 720	-15 144
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-60 576	-60 576
	-136 296	-75 720
Redovisat värde vid årets slut	772 344	832 920

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	2 536 025	2 536 025
	2 536 025	2 536 025
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 429 075	-1 168 935
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-221 390	-260 140
	-1 650 465	-1 429 075
Redovisat värde vid årets slut	885 560	1 106 950

3B
RN
MT
IBP

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffningar, fönster	8 942 140	-
Redovisat värde vid årets slut	6 942 140	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattkonto	22 068	1 244
	22 068	1 244

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	453 702	442 103
Ränteintäkter	22 595	-
Egain, avtal energioptimering	126 192	123 961
	602 489	566 064

Not 14 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	0,53	2021-09-22	7 000 000	-
			7 000 000	-

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	160 169	160 669
Nordea	645 551	645 551
SBAB	28 398 017	30 309 399
	29 203 737	31 115 619

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2753783600	0,521	2021-03-28	5 520 000	5 520 000
Swedbank	2753783634	0,521	2021-03-28	5 521 764	5 521 764
Swedbank	2850900495	0,521	2021-03-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2850900867	0,554	2021-01-28	6 330 000	6 450 000
Swedbank	2853041412	0,554	2021-01-28	6 976 300	6 976 300
Swedbank	2853041420	0,554	2021-01-28	6 231 520	6 231 520
				38 079 584	38 199 584
Nästa års beräknade amortering				-120 000	-120 000
Nästa års omförhandling				-37 959 584	-38 079 584
Kortfristig del				-38 079 584	-38 199 584

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 479 584	37 599 584
---	------------	------------

Skulden till kreditinstitut redovisas som kortfristig om föreningen inte har en ovillkorad rätt att reglera skulden senare än 12 månader efter bokslutsdagen. Dock kommer, liksom tidigare år, med största sannolikhet krediten, att förlängas vid villkorsperiodens utgång. Föregående års klassificering har anpassats för att uppnå jämförbarhet.

BR ES RW BP

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 924 900	42 924 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	42 924 900	42 924 900

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	159 818	173 116
Arbetsgivaravgift	115 905	113 761
	275 723	286 877

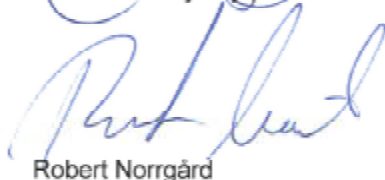
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	321 503	289 923
Förutbetalda hyror och avgifter	2 588 043	2 511 323
Upplupna räntekostnader	20 108	21 385
Upplupen el	69 106	68 310
Upplupen vatten	143 934	132 715
Upplupen värme	661 962	735 572
Upplupen sophämtning	76 463	104 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 354	319 082
	4 203 473	4 182 722

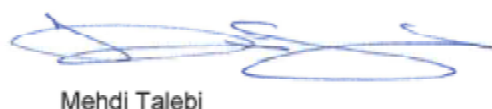
Sollentuna 2021-05-28


Catharina Fröjd Nyqvist


Björn Borg


Robert Norrgård



Emma Svensson


Mehdi Talebi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-29

Iva Biondic Parac
Av stämman vald revisor




Lars Lundberg
Av stämman vald revisor
Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Platån

Org.nr 714800-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Platån för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-auktorisera- de revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. 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 på 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 i 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *199*

Den icke-auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BrL Platan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 förwleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan förwleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskapsorna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 29 maj 2021



Lars Lundberg
Auktoriserad revisor



Iva Biondie Parac
Revisor