

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Platån

Org.nr: 714800-1352

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt 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 465 935 tkr, varav byggnadsvärdet är 313 877 tkr och markvärdet 152 058 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 11 st. kommersiella lokaler som är upplåtna med hyresrätt (681 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 Flintläsvägen 39-47
Emigranten 02, med adress Flintläsvägen 29-37
Emigranten 03, med adress Flintläsvägen 19-27
Emigranten 04, med adress Flintläsvägen 3-17
Emigranten 05, med adress Flintläsvägen 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 Flintläsvägen 2-22
Expressen 02, med adress Flintläsvägen 26-34
Expressen 03, med adress Flintläsvägen 38-46

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi - teknisk förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- Teknostad AB - städning
- M.K. Trädgård AB - markskötsel
- Q-Park - parkeringsövervakning
- Schindler Hiss AB - hisservice
- Entema - service och underhåll tvättstugor

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald till och med
Catharina Fröjdh Nyqvist	Ordförande	2017
Björn Borg	Vice ordförande	2018
Robert Norrgård	Ledamot	2017
Raija Kallio	Ledamot	2017
Alexander Sund	Ledamot	2018
Catharina Hedström	Ledamot	2018
Mehdi Talebi	Ledamot	2018

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, Revisionsbyrån Lundberg & Co AB
Björn Kellerth

Revisorsuppleanter

Johan Hoffsten
Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén Sammankallande
Leif Lindvall
Maj Sjöberg

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	29 952	29 684	28 234	27 627	26 797
Årets resultat, tkr	580	6 606	-144	-592	2 904
Balansomslutning, tkr	64 992	60 733	56 204	56 479	55 565
Soliditet, %	30	31	21,7	21,9	20,7
Hysesbortfall, %	0,29	0,24	0,2	0,06	0,02
Fond för yttre underhåll, tkr	6 687	5 500	0	0	0
Beläning, kr/kvm (enligt tax.besked)	522	523	524	526	528
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	634	620	602	585	567
Avsättning underhållsfond samt avskrivningar/kvm	229	172	148	120	120

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 579 875 före avsättning till underhållsfond.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Med anledning av det fortsatt låga ränteläget har styrelsen även i år valt att inte höja amorteringen. I år har styrelsen även beslutat att inte höja avgiften.

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 för att denna verksamhet anses konkurrera med momspliktiga företag.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, den 53:e i ordningen, hölls 2016-05-23 i Rudbecksskolans aula. På stämman deltog 75 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 731 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft tolv (12) protokollförda styrelsesammanträden, ett (1) budgetsammanträde och ett (1) bokslutssammanträde.

Information

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

- "Styrelsen informerar" som delats ut till samtliga hushåll vid 4 tillfällen under 2016 (mars, juni, oktober och december månad).
- Extra informationsblad om säkerhet har delats ut till samtliga hushåll.
- Föreningens hemsida brfplatan.se som löpande uppdateras för att tillgodose de boende, mäklare och externa besökare med information om föreningen. Här ges även information

kring driftstörningar och andra ärenden där de boende behöver ges en snabb återkoppling. Strukturella förändringar har gjorts för att förtydliga och förenkla sökandet av information. Buggar har åtgärdats och hemsidan har nu bättre stöd för visning i mobila enheter.

- **Digitala tavlor** i varje port (porttavlor) med generell information samt viktig tillfällig information. De boende har även möjlighet att boka tvättstuga, bastu och numer även föreningens gästlägenhet via dessa tavlor.

Radon

Radonsanering kommer att fortsätta framförallt i samtliga källare samt de lokaler som ligger där. Det är för att komma åt markradon som är den stora anledningen till att vi har radon inomhus.

Platådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Platådagen 2016 blev återigen en lyckad tillställning.

Lördagen den 3 september genomfördes en lyckad Platådag. Solen gjorde oss som vanligt sällskap. Många av de företag som tidigare sponsrat Platådagen och några nya deltog även i år. De hade egen personal med och fick på så sätt möjlighet att träffa boende på Platån. De boende kunde i lugn och ro ställa frågor om deras respektive produkter.

Mycket gott serverades. I år bjöd vi på en kall buffé av smått och gott. Franska våfflor var populärt och som vanligt var den populära stekta inlagda strömmingen med. Vi bjöd även på kaffe, glass och dricka.

Barnen hade möjlighet till ponnyridning, där kön som vanligt ringlade lång. Det fanns tipspromenad med frågor om vår förening och om de besökande företagens produkter för de vuxna och för barnen ordnades en Pokémonjakt. Fina priser till lotteri samt tipspromenad skänktes av olika företag.

De olika företag som deltog var:

Svenska Mäklarhuset Sollentuna, Com Hem, GES Entreprenad, HSB Norra Stor-Stockholm, Mat.se, Sollentuna Energi, MK Trädgårdsskötsel, Team Guardab och Vardagsfrid.

Vi hade även tur att Attunda brandkår kunde komma och stanna hos oss hela dagen. De visade hur man snabbt släcker bränder på olika sätt och visade upp sin brandbil. Alla som ville fick släcka en docka som brann med hjälp av en filt och en större brand med en brandsläckare.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under 2016 har bland annat följande åtgärder genomförts.

- Renovering av befintliga entréportar
- Nummerskyltarna vid portarna är utbytta samt att alla externa belysningar är utbytt till en energieffektiv ledbelysning
- Upprustningen i alla el-servicerum i våra fastigheter har genomförts och elen är bytt till mer modern utrustning
- Utbyte av armaturer i våra källarutrymmen mot ljusare och rörelsestyrda LED-lampor. Detta arbete fortsätter en bit in på 2017
- Nya trådbelysningar i parkerna
- Föreningslokalen har bytt plats och finns numera på Flintläsvägen 3. Lokalen är upprustad till en toppmodern standard. Denna lokal kan lånas av medlemmar till olika tillställningar, såsom barnkalas mm.

Föreningen och miljön

Under 2016 har några i styrelsen bildat en arbetsgrupp gällande miljöfrågor för föreningen. Vi har ett långtgående miljötank och det har märkts på de senaste årens underhåll. Till exempel genom att belysningen i fastigheterna bytts ut mot rörelsestyrda LED-lampor. I samband med renoveringen av tvättstugorna byttes alla maskiner till miljövänliga alternativ med egen automatdosering av miljövänligt tvättmedel. Vi har kommit långt när det gäller sophantering där flera åtgärder genomförts för att underlätta avfallssortering för oss boende. Nu finns det även möjlighet för de som har en elbil att ladda den på sin p-plats eller i sitt garage. Styrelsen undersöker även hur möjligheten ser ut för föreningen att tillhandahålla en eller fler så kallade pool-bilar inom området.

Årlig besiktning

Den 18 oktober 2016 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisorer.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet den 1 november 2016 att lämna avgifter och hyror för 2017 oförändrade.

Oförändrade hyror gäller även 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

Överlåtelse

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 64 st överlåtits genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,50	4	1 496 250	69 593
23,00	2	1 575 000	68 478
40,00	5	1 905 000	47 625
61,50	1	1 975 000	32 114
62,50	14	2 126 071	34 017
75,50	9	2 393 333	31 700
76,50	18	2 408 611	31 485
77,50	1	2 250 000	29 032
84,00	4	2 968 750	35 342
114,00	6	3 137 500	27 522
Totalt	64	2 316 328	36 709

15 st lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd	Intervall
Fönster	1984 (Renovering, energikassett)	2019-2021 (byte)	50 år
Fasader	1991-1992	2020-2022	40 år
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2025 (Byte)	40 år
Värmesystem	2004	2029	30 år
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)	30 år
Fönster/balkonger	2006-2007	2019-2021	50 år
Tak	2008-2009	2018,2024 (Underhåll)	30 år
Stamrenovering	2009-2011	2039	30 år
Ventilation	2011	2025	30 år
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2030 (Underhåll)	30 år
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)	15 år
El	2016	2046	30 år
Entrégolv	Aldrig gjorts	2017	30 år

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

Budget för 2017

Budgeten för 2017 visar ett positivt resultat på 4 870 tkr före avsättning till underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2017 uppgår till 1 629 tkr. Vi har för kommande år flera stora poster i underhållsplanen. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplanen över 20 år som uppgår till ca 160 mkr. Enligt styrelsens beslut lämnas årsavgifterna för 2017 oförändrade.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2017 är följande åtgärder planerade utöver det som står under framtida utveckling:

- Målning av väggar och golv i källargångar
- Fortsatt radonsanering
- Fortsatt översyn av sophanteringen
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Fortsätta att utveckla våra parker med mera blommor och med färre taggiga buskar
- Översyn av garageportarna i varmgaragen
- Utbyte av garageportarna i termogaragen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 380 860
Årets resultat	579 875
	<hr/>
	5 960 735

Styrelsen föreslår stämman beslutas

att i ny räkning överföra enligt ovan.

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	29 952 419	29 683 727
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-18 745 052	-18 078 775
Planerat underhåll	Not 4	-6 913 439	-1 137 723
Fastighetsskatt		-802 424	-789 047
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 113 727</u>	<u>-2 113 727</u>
Summa fastighetskostnader		-28 574 642	-22 119 272
Rörelseresultat		1 377 778	7 564 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 833	49 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-809 735</u>	<u>-1 008 668</u>
Summa finansiella poster		-797 902	-958 723
Årets resultat		579 875	6 605 732
Årets resultat enligt ovan		579 875	6 605 732
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens beslut		-8 100 000	-5 500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens beslut		6 913 439	0
Kvarvarande resultat		-606 686	1 105 732

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	38 509 019	40 362 606
Mark		2 309 850	2 309 850
Inventarier	Not 9	1 887 370	2 147 510
Summa anläggningstillgångar		<u>42 706 239</u>	<u>44 819 966</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		192 763	349 488
Avräkningskonto HSB		10 112 035	4 138 337
Övriga fordringar	Not 10	320 794	77 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	738 904	439 922
		<u>11 364 496</u>	<u>5 005 542</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	0	10 110 584
--------------------------	--------	---	------------

Kassa och bank	Not 13	10 921 104	797 232
----------------	--------	------------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>22 285 599</u>	<u>15 913 358</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>64 991 838</u>	<u>60 733 324</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 747 276	3 747 276
Upplåtelseavgifter		2 641 115	2 641 115
Reservfond		349 685	349 685
Fond för yttre underhåll		6 686 561	5 500 000
		<u>13 424 637</u>	<u>12 238 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 380 860	-38 311
Årets resultat		579 875	6 605 732
		<u>5 960 735</u>	<u>6 567 421</u>
Summa eget kapital		<u>19 385 372</u>	<u>18 805 497</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 439 584	38 529 584
		<u>38 439 584</u>	<u>38 529 584</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	120 000	120 000
Leverantörsskulder		2 162 720	306 933
Skatteskulder		265 935	17 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	279 360	274 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 338 867	2 679 389
		<u>7 166 882</u>	<u>3 398 243</u>
Summa skulder		<u>45 606 466</u>	<u>41 927 827</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>64 991 838</u>	<u>60 733 324</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	579 875	6 605 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 113 727</u>	<u>2 113 727</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 693 602	8 719 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-385 256	-302 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 768 639</u>	<u>-1 926 872</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 076 986	6 490 449
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 387 600
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-2 407 650</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-6 795 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-90 000</u>	<u>-150 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-150 000
Årets kassaflöde	5 986 986	-454 801
Likvida medel vid årets början	<u>15 046 153</u>	<u>15 500 955</u>
Likvida medel vid årets slut	21 033 139	15 046 153
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	10 112 035	4 138 337
Kortfristiga placeringar	0	10 110 584
Kassa och bank	<u>10 921 104</u>	<u>797 232</u>
Summa likvida medel	21 033 139	15 046 153

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 intäkter 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
Ombyggnader, hisskorgar	Linjär	4,0	2038
Ombyggnader, tvättstugor	Linjär	6,7	2044
Inventarier	Linjär	10,0	2024

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>3</u>	<u>3</u>
	3	3
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	475 000	475 000
Arvode föreningsvald revisor	25 000	25 000
Övriga arvoden och ersättningar	25 126	25 000
Utbildning	4 375	0
Övriga personalkostnader	47 530	46 687
Löner till anställda	1 090 712	1 177 554
Sociala kostnader	492 702	477 191
Förändring av semesterlöneskuld	8 836	-32 890
Särskild löneskatt på pensionskostnader	11 522	9 906
Uttagsskatt	254 414	263 354
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	40 593	37 834
Bidrag	-100 501	-136 013
Sjuk- och hälsovård	13 246	3 188
Summa	<u>2 388 555</u>	<u>2 371 811</u>

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	27 413 297	26 879 501
	Hysesintäkter bostäder	80 460	78 876
	Hysesintäkter lokaler	395 955	384 114
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 498 600	1 491 379
	Försäkringsersättningar	300 000	41 717
	Ersättning för vattenskador	0	343 229
	Övriga fakturerade kostnader, lås (2015)	141 700	441 668
	Övriga intäkter	122 407	23 243
	Brutto	29 952 419	29 683 727
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 642 721	2 492 956
	Löpande underhåll	1 434 763	1 480 231
	El	596 816	552 980
	Uppvärmning	4 984 023	4 751 408
	Vatten	1 181 886	1 223 963
	Sophämtning	844 083	764 743
	Fastighetsförsäkring	462 667	444 931
	Städning	715 450	597 200
	Förvaltningskostnader	943 105	1 022 023
	Extern revision	131 000	102 000
	Personalkostnader	2 388 554	2 371 811
	Com-Hem, gruppavtal	1 752 948	1 752 772
	Övrig drift	667 036	521 759
		18 745 052	18 078 775
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	334 915	0
	Underhåll av gem utrymmen, övrigt	2 167 938	0
	Underhåll av installationer, el	2 364 593	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	1 644 289	0
	Underhåll av gem utrymmen, miljöanläggning	0	599 643
	Underhåll, övrigt	401 704	538 080
		6 913 439	1 137 723
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 353 433	1 353 433
	Om- och tillbyggnad	500 154	500 154
	Maskiner och inventarier	260 140	260 140
		2 113 727	2 113 727
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 048	4 009
	Ränteintäkter skattekonto	1 969	2 021
	Ränteintäkter fasträntekonto	1 829	43 411
	Övriga ränteintäkter	987	504
		11 833	49 945
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	807 555	1 005 527
	Övriga räntekostnader	2 180	3 141
		809 735	1 008 668

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	65 298 000	65 298 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 298 000	65 298 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 187 600	-30 834 167
Årets avskrivningar	-1 353 433	-1 353 433
Utgående avskrivningar	-33 541 033	-32 187 600
Bokfört värde byggnader	31 756 967	33 110 400
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 960 007	3 572 407
Årets investeringar	0	4 387 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 960 007	7 960 007
Ingående ackumulerade avskrivningar	-707 801	-207 647
Årets avskrivningar	-500 154	-500 154
Utgående avskrivningar	-1 207 955	-707 801
Bokfört värde ombyggnader	6 752 052	7 252 206
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	38 509 019	40 362 606
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	333 000 000	309 000 000
Byggnad - lokaler	3 643 000	4 887 000
	336 643 000	313 887 000
Mark - bostäder	193 000 000	150 000 000
Mark - lokaler	2 675 000	2 058 000
	195 675 000	152 058 000
Taxvärde totalt	532 318 000	465 945 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 536 025	128 375
Årets investeringar	0	2 407 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 536 025	2 536 025
Ingående avskrivningar	-388 515	-128 375
Årets avskrivningar	-260 140	-260 140
Utgående avskrivningar	-648 655	-388 515
Bokfört värde	1 887 370	2 147 510

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		47 121
Skattefordringar		242 631
Övriga fordringar		31 042
		320 794
		45 437
		0
		32 358
		77 795

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter		0
Försäkringsersättningar		300 000
Kabel-Tv		438 904
		738 904
		1 685
		0
		438 237
		439 922

Not 12 Kortfristiga placeringar			
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	
Nordea	0,15%	2016-02-05	1 502 465
Nordea	0,15%	2016-02-09	6 021 255
Nordea	0,10%	2016-03-29	2 586 864
			0
			10 110 584

Not 13 Kassa och bank		
Nordea		10 760 155
Swedbank		0
Swedbank		160 949
		10 921 104
		646 057
		0
		151 175
		797 232

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	5 500 000	-38 311	6 605 732
Avsättning underhållsfond enligt styrelsebeslut			8 100 000	-8 100 000	0
Uttag underhållsfond			-6 913 439	6 913 439	0
Omföring fg års resultat				6 605 732	-6 605 732
Årets resultat					579 875
Belopp vid årets slut	3 747 276	2 641 115	6 686 561	5 380 860	579 875

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2753783600	0,33%	2017-03-28	5 520 000	0
Swedbank Hypotek	2753783634	1,34%	2017-03-28	5 521 764	0
Swedbank Hypotek	2850900495	3,11%	2017-09-26	7 500 000	0
Swedbank Hypotek	2850900867	5,01%	2018-10-25	6 810 000	120 000
Swedbank Hypotek	2853041412	0,43%	2017-01-28	6 976 300	0
Swedbank Hypotek	2853041420	0,43%	2017-01-28	6 231 520	0
				38 559 584	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 38 439 584

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 959 584

Fastighetsinteckningar		
Uttag pantbrev i fastighet		42 924 900
Varav obelånade		0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		42 924 900
		42 924 900

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	120 000	120 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	130 740	136 346
Arbetsgivaravgifter	107 760	96 343
Övriga kortfristiga skulder	40 860	41 980
	<u>279 360</u>	<u>274 669</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 480 947	1 179 438
Upplupna räntekostnader	153 289	40 174
Upplupna semesterlöner	173 164	164 328
Upplupna sociala avgifter	54 408	51 632
Upplupen el	64 030	55 636
Upplupen värme	713 426	586 213
Upplupen sophämtning	178 833	165 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	520 770	436 836
	<u>4 338 867</u>	<u>2 679 389</u>

Sollentuna 2017-04-15

Catharina Fröjdh Nyqvist

Björn Borg

Robert Norrgård

Raija Kallio

Alexander Sund

Catharina Hedström

Mehdi Talebi

Vår revisionsberättelse har 2017-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Kellerth
Revisor

Lars Lundberg
Auktoriserad revisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-auktoriserade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Den icke-auktoriserade revisorns ansvar.

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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, stadgar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Platån för år 2016 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 revisorssed 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 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

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 föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 18 april 2017

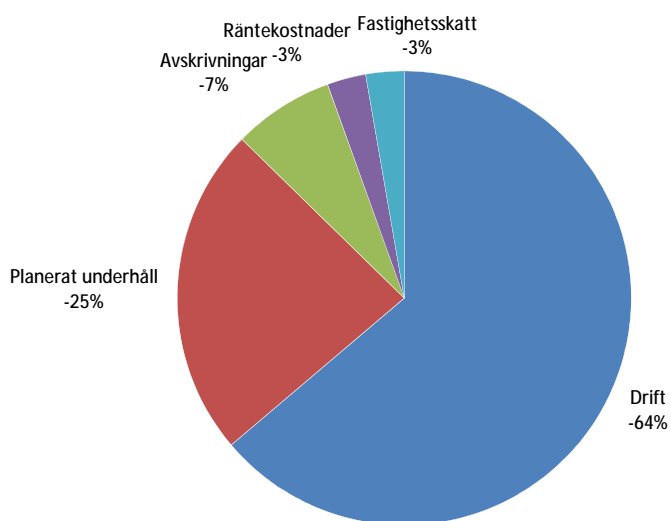
Lars Lundberg.

Auktoriserad revisor

Björn Kellerth

Revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

