

2019

ÅRSREDOVISNING



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLATAN

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Platån

714800-1352

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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

MT
JBP
An
RSC
3350
12/11

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi

- teknisk förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm
- ED's Städ
- M.K. Trädgård AB
- Q-Park / AimoPark
- 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 Sälde	Ledamot
Mehdi Talebi	Ledamot

Vald till och med

2021
2020
2021
2021
2020
2020
2020

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
Iva Biondic Parac

Revisorsuppleanter

Johan Hoffsten
Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén Sammankallande
Ivan Erixon
Maj Sjöberg

Handwritten initials and signatures: JBP, ABC, RS, RN, etc.

Ekonomi

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	30 839	30 370	29 932	29 952	29 684
Årets resultat, tkr	4 185	6 807	5 416	580	6 606
Fond för yttre underhåll, tkr	20 515	20 515	12 298	6 687	5 500
Belåning, kr/kvm bostadsyta	886	886	889	891	893
Räntekänslighet % ¹⁾	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
Soliditet %	45	42	36	30	31
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	659	646	634	634	621
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm* ²⁾	238	220	227	215	221

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 200-250 kr/kvm år.

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Upplåtelse-avgift	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	349 685	20 515 416	-2 452 213	6 806 946
Avsättning till underhållsfond						
Uttag från underhållsfond						
Omföring fg års resultat					6 806 946	-6 806 946
Årets resultat						4 185 092
Belopp vid årets utgång	3 747 276	2 641 115	349 685	20 515 416	4 354 732	4 185 092

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 880 423 kr efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Med anledning av det fortsatt låga ränteläget har styrelsen valt att inte höja amorteringen. I år har styrelsen dock beslutat att åter höja avgiften med 2 % för att täcka upp för kommande större underhåll i vår underhållsplan. En bostadsrättsförening ska kunna bära sina egna kostnader på likvärd kort som på lång sikt.

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 fastighetsskötarens lönesumma för att denna verksamhet anses konkurrera med momspliktiga företag.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, den 56:e i ordningen, hölls 2019-05-14 i Rudbeckskolans aula.

På stämman deltog 78 st. röstberättigade medlemmar, varav 3 st. med fullmakt.

De stora frågorna som behandlades på stämman var styrelsens förslag gällande fönsterbyte samt breddning av parkeringsplatser. Stämman beslutar att, enligt styrelsens förslag, föreningen byter och

MT RN
JBP BB Cu ABC

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

bekostar de delar av fönstren som bostadsrättshavaren ansvarar för. Stämman beslutar även att, enligt styrelsens förslag, föreningen breddar alla parkeringsplatser till 2,5 meter med dubbellinjer.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 762 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft elva (11) 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 mars och juni och funnits tillgänglig på hemsidan september och december månad.
- **HEMSIDAN**
Föreningens **hemsida** (www.brfplatan.se) som har till uppgift att tillgodose boende, mäklare och externa besökare med information om föreningen. I samband med årsstämman lanserades en ny hemsida som även är anpassad för mobila enheter och därefter har arbetet fortsatt med uppdatering av information samt uppbyggnad av struktur. Under hösten uppdaterades hemsidan med ett kontaktformulär för att underlätta kontakt med förvaltningskontoret, styrelsen och valberedningen.
- **DIGITALA TAVLOR**
Digitala tavlor 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.

Platådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Platådagen 2019 blev återigen en uppskattad tillställning.

Lördagen den 31 augusti genomfördes Platådagen. Förra årets koncept i form av ett "tillbaka till ursprungliga Platådagen" genom att ta bort de arbetsintensiva momenten, lotteri och tipspromenad, gav styrelsen möjlighet att hinna umgås med medlemmarna.

De olika företag som deltog eller sponsrade var: Svenska Mäklarhuset Sollentuna bjöd på grillade hamburgare, HSB Norra Stor-Stockholm bjöd på mjukglass, Com Hem bjöd på popcorn, MK Trädgård sponsrade ponnyridningen och Sollentuna Energi & Miljö AB (SEOM) delade bl.a. ut miljötrattar.

Den populära ponnyridningen drog som vanligt många unga.

Attunda brandkår kom med en mindre styrka och stannade några timmar för att visa hur vi kan släcka bränder.

Ombyggnad, underhåll och investeringar

Under 2019 har bland annat följande åtgärder genomförts.

Vi har byggt om och förnyat en av lekplatserna i parken vid Lodvägen.

Vi har renoverat Platålyan. #

MT RN
JBA
Cu ABC
GS

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

Vi har placerat ut odlingslådor utanför låghusen samt i parken Flintlåsvägen 42-44.
Vi har bytt ut alla garageportar på varmgaragen i låghusen.
Vi har renoverat källargolven.
Vi har monterat E-gain dosor i nästan samtliga lägenheter för att ha en bättre kontroll på hur mycket värme vi gör av med.

Föreningen och miljön

Styrelsen arbete med miljö under 2020 har inneburit att ta vidare kliv i utvecklingen av föreningen till en mer miljövänlig dito där effektivisering av föreningens användning av el och varmvatten har varit i fokus. Detta för att dels minska den påverkan vi gör på miljön samtidigt som vi använder föreningens ekonomi på ett så effektivt sätt som möjligt. Bland annat har vi installerat dosor i lägenheterna för att få en bättre bild över inomhusklimatet och få en ökad möjlighet till en jämnare inomhusklimat.

Den dosan från E-gain som installerats i de flesta lägenheterna är en del av större system som hjälper till att spara energi och skapa ett bättre inomhusklimat för alla boende. Systemet jobbar bland annat med prognosstyrning av värmesystemet som syftar till att skapa en jämnare temperatur i lägenheterna. Systemet driftsattes i augusti 2019 och har redan sparat över 10% i kostnader för uppvärmningen. Vi har dessutom påverkat miljön genom att vi minskat vårt koldioxidutsläpp med över 70 ton. (Motsvarar 10 snittbilars körning under 1 år).

Vi har också via våra informationskanaler informerat om avfallssortering för att få en ökad kunskap och samsyn kring hur vi alla kan bidra till att minska våra gemensamma kostnader samtidigt som vi minskar vår miljöpåverkan.

Vi jobbar kontinuerligt med nya miljöprojekt för att bidra till ytterligare ekonomisk förbättring för vår förening och den miljö vi samlever i och återkommer löpande med mer information kring detta.

Årlig besiktning

Den 24 september 2019 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisor.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet den 2 oktober 2019 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2020.

Bostadsrätter + 2%

Hysesrätter + 2%

Oförändrade avgifter 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

Överlåtelse

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 46 st överlåtits genom försäljning under året.

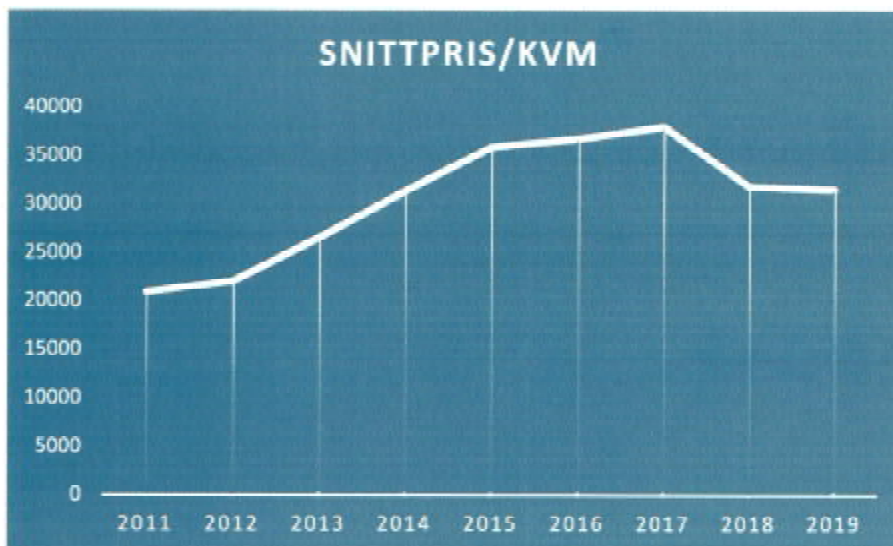
Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,50	1	1 100 000	51 163
23,00	1	1 300 000	56 522
40,00	3	1 665 000	41 625
62,50	4	2 032 500	32 520
75,50	10	2 240 500	29 675,4

At RW
JBP Cu
ABC
BB SS

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

76,50	20	2 227 900	29 123
77,50	2	2 250 000	29 032
84,00	3	2 548 333	30 337
114,00	2	3 250 000	28 509

Totalsumma 46 2 198 543 31 477



Prisutvecklingen mellan 2011 och 2019.

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

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd
Fönster	1962-1964 1984 (Renovering, energikassett)	2020-2021 (byte)
Fasader	1991-1992	2022-2023
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2025 (Byte)
Värmesystem	2004	2029
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)
Tak	2008-2009	2024 (Underhåll)
Stambyte	2009-2011	2039
Ventilation	2011	2025
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2030 (Underhåll)
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)
El	2016	2046
Entrégolv	2017	2047
Målning källarväggar	2018	2038

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

Budget för 2020

Budgeten för 2020 visar ett positivt resultat på 4 139 tkr före avsättning till underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2020 uppgår till 21 623 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 201 mkr. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna för 2020 för bostadsrätter och hyresrätter med 2 %.

MT RN
BB SS IS
JBP CW KOC

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2020 är bl a följande åtgärder planerade:

- Förnyelse av park och lekplatser mellan Flintåsvägen och Lodvägen.
- Byte av fönster.
- Utökning av antalet laddplatser för elbilar med hjälp av Klimatklivet.
- Dörrautomatik installeras på samtliga yttre källardörrar samt byte av några dåliga dörrar.
- Fortsatt fokus på miljöarbete. ↗

MT RN
JBP 33 ES JS
Cw ABC

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. I enlighet med tidigare stadgar togs beslutet tidigare år av styrelsen.

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 354 732
Årets resultat	<u>4 185 092</u>
	8 539 824

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 539 824
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 934 485
Överföring till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan	-9 000 000
I ny räkning överföres	3 474 309

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

MH EN ES
JOP BS AS
ABR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	30 839 287	30 369 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-19 127 308	-19 312 982
Planerat underhåll	4	-3 934 485	-782 140
Fastighetsskatt		-882 071	-842 651
Avskrivningar	5	-2 515 477	-2 238 540
		<u>-26 459 341</u>	<u>-23 176 313</u>
Rörelseresultat		4 379 946	7 193 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	94 230	80 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-289 084	-466 939
		<u>-194 854</u>	<u>-386 629</u>
Årets resultat		4 185 092	6 806 946

	Belopp	Belopp
Årets resultat enligt ovan	4 185 092	6 806 946
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	-9 000 000	-9 000 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag (not 4)	3 934 485	782 140
Kvarvarande resultat	-880 423	-1 410 914 ✓

MT EW
SSE
Ase
JBP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	35 226 489	36 837 813
Mark		2 309 850	2 309 850
Markanläggningar	9	832 920	893 496
Inventarier	10	1 106 950	1 367 090
		<u>39 476 209</u>	<u>41 408 249</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 476 209</u>	<u>41 408 249</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 681	25 433
Avräkningskonto HSB		8 208 665	12 612 882
Övriga fordringar	11	1 244	12 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	566 064	443 902
		<u>8 799 654</u>	<u>13 094 220</u>
Kassa och bank	13	31 115 619	21 032 280
Summa omsättningstillgångar		<u>39 915 273</u>	<u>34 126 500</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 391 482</u>	<u>75 534 749</u>

Mt RW SS JF
JBP BB CUPA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		20 515 416	20 515 416
		<u>27 253 492</u>	<u>27 253 492</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 354 732	-2 452 213
Årets resultat		4 185 092	6 806 946
		<u>8 539 824</u>	<u>4 354 733</u>
Summa eget kapital		<u>36 793 316</u>	<u>31 608 225</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>38 079 584</u>	<u>38 199 584</u>
		38 079 584	38 199 584
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	120 000	120 000
Leverantörsskulder		615 660	546 409
Skatteskulder		313 323	298 208
Övriga kortfristiga skulder	16	286 877	300 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>4 182 722</u>	<u>4 461 598</u>
		5 518 582	5 726 940
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>43 598 166</u>	<u>43 926 524</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 391 482</u>	<u>75 534 749 A</u>

115
2019-12-31
Ase BB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 185 092	6 806 946
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 515 478	2 238 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 700 570	9 045 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-109 650	706 384
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-208 359	134 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 382 561	9 886 046
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och markanläggningar	-583 438	-2 161 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-583 438	-2 161 195
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	5 679 123	7 604 851
Likvida medel vid årets början	33 645 162	26 040 311
Likvida medel vid årets slut	39 324 285	33 645 162
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	8 208 666	12 612 882
Kassa och bank	31 115 620	21 032 280
	39 324 285	33 645 162

MT
ASC BB
RN
JBI

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 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
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. 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Medelantal anställda	3	3
Män	3	3
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	525 000	525 000
Arvode föreningsvald revisor	30 000	30 000
Övriga arvoden och ersättningar	25 000	25 000
Utbildning och konferenser	32 042	26 202
Övriga personalkostnader	9 935	12 304
Löner till anställda	1 104 372	1 115 331
Social kostnader	525 620	518 911
Förändring av semesterlöneskuld	20 476	-7 107
Särskild löneskatt på pensionkostnader	11 742	11 802

MA
JBP
Rull
Cull
ABE
BB
25

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

Uttagsskatt	229 220	227 175
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	52 745	50 837
Bidrag	-60 882	-69 133
Sjuk- och hälsovård	4 438	13 563
	<u>2 509 908</u>	<u>2 479 885</u>

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	28 524 372	27 964 788
Hysesintäkter bostäder	83 712	82 068
Hysesintäkter lokaler	411 220	406 180
Hysesintäkter garage och p-platser	1 502 895	1 517 156
Försäkringsersättning	139 156	-
Fakturerade kostnader, bl a vattenskador	3 082	246 872
Övriga intäkter	174 850	152 824
	<u>30 839 287</u>	<u>30 369 888</u>

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	2 204 159	2 453 728
Löpande underhåll	983 283	1 243 352
El	699 139	696 441
Uppvärmning	5 093 866	5 176 747
Vatten	1 432 731	1 426 201
Sophämtning	750 092	701 999
Fastighetsförsäkring	506 588	490 858
Städning	847 272	789 062
Förvaltningskostnader	1 311 657	1 485 277
Extern revision	135 000	128 000
Personalkostnader	2 509 908	2 479 885
Kabel-TV	1 776 572	1 754 206
Övrig drift	877 041	607 226
	<u>19 127 308</u>	<u>19 312 982</u>

För jämförbarhet har föregående år till viss del omklassificerats.

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Stampspolning	-	100 000
Ommålning källargångar	-	585 000
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lyan	469 488	-
Underhåll golvvård	1 206 313	-
Utfört underhåll mark	312 500	-
Utfört underhåll garage och parkering	1 347 228	-
Utfört underhåll övrigt	598 956	97 140
	<u>3 934 485</u>	<u>782 140</u>

MA
AB
BB
JOP

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 194 761	1 963 256
Inventarier	260 140	260 140
Markanläggningar	60 576	15 144
	<u>2 515 477</u>	<u>2 238 540</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	83 839	70 485
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 764	8 795
Övriga ränteintäkter	627	1 030
	<u>94 230</u>	<u>80 310</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	284 959	464 706
Övriga räntekostnader	4 125	2 233
	<u>289 084</u>	<u>466 939</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	75 502 876	74 250 321
-Årets anskaffningar	583 438	1 252 555
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>76 086 314</u>	<u>75 502 876</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-38 665 063	-36 701 806
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 194 761	-1 963 256
	<u>-40 859 824</u>	<u>-38 665 062</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>35 226 490</u>	<u>36 837 814</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	395 000 000	333 000 000
	<u>4 430 000</u>	<u>3 643 000</u>
	399 430 000	336 643 000
Mark - bostäder	279 000 000	193 000 000
Mark - lokaler	3 498 000	2 675 000
	<u>282 498 000</u>	<u>195 675 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>681 928 000</u>	<u>532 318 000</u>

MA
RN
JBP
ASB
BB

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	908 640	-
-Nyanskaffningar	-	908 640
	<u>908 640</u>	<u>908 640</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 144	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-60 576	-15 144
	<u>-75 720</u>	<u>-15 144</u>
Redovisat värde vid årets slut	832 920	893 496

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	<u>2 536 025</u>	<u>2 536 025</u>
	2 536 025	2 536 025
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 168 935	-908 795
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-260 140	-260 140
	<u>-1 429 075</u>	<u>-1 168 935</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 106 950	1 367 090

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 244	940
Övriga kortfristiga fordringar	-	11 063
	<u>1 244</u>	<u>12 003</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	442 103	443 902
Egain, avtal energioptimering	123 961	-
	<u>566 064</u>	<u>443 902</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	160 669	161 169
Nordea	645 551	645 551
SBAB	30 309 399	20 225 560
	<u>31 115 619</u>	<u>21 032 280</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2753783600	0,723	2020-03-28	5 520 000	5 520 000
Swedbank	2753783634	0,723	2020-03-28	5 521 764	5 521 764
Swedbank	2850900495	0,723	2020-03-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2850900867	0,58	2020-01-28	6 450 000	6 570 000
Swedbank	2853041412	0,58	2020-01-28	6 976 300	6 976 300
Swedbank	2853041420	0,58	2020-01-28	6 231 520	6 231 520
				<u>38 199 584</u>	<u>38 319 584</u>

MA
Pul
30P
Ase
28
Cu
BB
28

Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

Nästa års beräknade amortering	-120 000	-120 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<u>38 079 584</u>	<u>38 199 584</u>
--	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 599 584	37 719 584
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 924 900	42 924 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>42 924 900</u>	<u>42 924 900</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	120 000	120 000
	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	173 116	168 414
Arbetsgivaravgift	113 761	117 633
Övriga kortfristiga skulder	-	14 478
	<u>286 877</u>	<u>300 725</u>

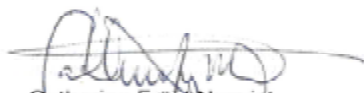
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	289 923	263 013
Förutbetalda hyror och avgifter	2 511 323	2 369 816
Upplupna räntekostnader	21 385	37 593
Upplupen el	68 310	77 216
Upplupen vatten	132 715	120 651
Upplupen värme	735 572	760 039
Upplupen sophämtning	104 412	90 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>319 082</u>	<u>743 168</u>
	4 182 722	4 461 598 ✓

MA RW
ABC
JOB
ES


Bostadsrättsföreningen Platån
714800-1352

Sollentuna 2020-06-03


Catharina Fröjd Nyqvist


Björn Borg


Robert Norrgård


Agneta Sundman Claesson


Emma Svensson


Fredrik Sälzer




Mehdi Talebi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-06-10.



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 2019.

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 2019 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. Revisorernas 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 revisionssed 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. 📄

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 Brf. Platan för år 2019 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 revisionssed 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 14/6 2020 .



Lars Lundberg.

Auktoriserad revisor

Iva Biondic Parac

Revisor

