

2018

ÅRSREDOVISNING



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLATAN

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Platån

Org.nr: 714800-1352

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 532 318 tkr, varav byggnadsvärdet är 336 643 tkr och markvärdet 195 675 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 Flintlåsvägen 39-47
Emigranten 02, med adress Flintlåsvägen 29-37
Emigranten 03, med adress Flintlåsvägen 19-27
Emigranten 04, med adress Flintlåsvägen 3-17
Emigranten 05, med adress Flintlåsvägen 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 Flintlåsvägen 2-22
Expressen 02, med adress Flintlåsvägen 26-34
Expressen 03, med adress Flintlåsvägen 38-46

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi - teknisk förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- ED's Ståd - städning
- M.K. Trädgård AB - markskötsel
- Q-Park - parkeringsövervakning
- Schindler Hiss AB - hisservice
- Com Hem - bredband, telefoni och tv

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald till och med
Catharina Fröjdh Nyqvist	Ordförande	2019
Björn Borg	Vice ordförande	2020
Robert Norrgård	Ledamot	2019
Agneta Sundman Claesson	Ledamot	2019
Jonas Rossing	Ledamot	2020
Catharina Hedström	Ledamot	2020
Mehdi Talebi	Ledamot	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
Björn Kellerth

Revisorsuppleanter

Johan Hoffsten
Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén Sammankallande
Ivan Erixon
Maj Sjöberg

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	30 370	29 932	29 952	29 684	28 234
Årets resultat, tkr	6 807	5 416	580	6 606	-144
Fond för yttre underhåll, tkr	20 515	12 298	6 687	5 500	0
Belåning, kr/kvm bostadsyta	886	889	891	893	897
Räntekänslighet % ¹⁾	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5
Soliditet %	42	36	30	31	21
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	646	634	634	621	601
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	164	155	152	146	149
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm* ²⁾	220	227	215	221	204

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.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 1 410 914 kr efter avsättning till underhålls- och investeringsfond.

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 höja avgiften med 2 % för att täcka kommande större underhåll i vår underhållsplan.

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 55:e i ordningen, hölls 2018-05-22 i Rudbeckskolans aula. På stämman deltog 77 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

Den stora frågan som behandlades på stämman var styrelsens förslag gällande nya stadgar. Stämman beslutade att antaga styrelsens förslag i en första läsning.

För att få igenom stadgeförändringen hölls en extra föreningsstämma 2018-06-29 i Föreningslokalen. Där deltog 38 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt, vilka beslutade att antaga styrelsens förslag gällande nya stadgar i en andra läsning.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 755 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 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 2018 (mars, juni, september och december månad).
- Extra **informationsblad** i form av ett Miljöblad delades ut i mars till samtliga hushåll.
- Föreningens **hemsida** brfplatan.se som har till uppgift att tillgodose 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. Ett förändringsarbete startade 2017 i syfte att bygga en ny modern hemsida. En viktig del i detta har varit att den nya hemsidan ska vara tillgänglig via mobiltelefon, vilket den nuvarande hemsidan har saknat. I samband med moderniseringen ska även allt innehåll på hemsidan ses över och uppdateras. Arbete har stött på några motgångar längs vägen, men den nya hemsidan förväntas nu tas i drift under våren.
- **Digitala tavlor** i varje port (porttavlor) med generell information samt viktig tillfällig information. De boende har även möjlighet att boka tvättstuga, bastu och föreningens gästlägenhet via dessa tavlor.

Platådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Platådagen 2018 blev återigen en uppskattad tillställning.

Lördagen den 1 september genomfördes Platådagen. Ett medvetet val av styrelsen var att ta bort de arbetsintensiva momenten, lotteri och tipspromenad, med syfte att hinna umgås med våra medlemmar och även få tid till att svara på frågor.

Svenska mäklarhuset Sollentuna bjöd på grillade hamburgare och ett vegetariskt alternativ. Föreningen stod för varm korv med bröd, kaffe/the och bullar. Den populära stekta inlagda strömmingen fick vi tyvärr klara oss utan eftersom det helt enkelt inte fanns någon tillgång på strömming pga den ovanligt varma sommaren. HSB Norra StorStockholm var på plats och delade ut glassar från den obligatoriska glassboxen med många goda glassar. De delade även ut små praktiska ficklampor. SEOM delade bl.a. ut miljötrattar ("fettratten") och Com Hem stod för nypoppade popcorn.

Den populära ponnyridningen drog många unga, precis som ansiktsmålningen.

De olika företag som deltog var:

Svenska Mäklarhuset Sollentuna, HSB Norra StorStockholm, Com Hem och SEOM.

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

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under 2018 har bland annat följande åtgärder genomförts.

- Installation av dörrautomatik på entrédörrarna
- En multisportplan har ersatt den gamla basketplanen
- Sopstationen utbyggd för att utöka antalet kärl
- Spolning av köksstammar i en del fastigheter
- Ommålning av källargångar

Föreningen och miljön

Under 2018 har styrelsen haft fortsatt stort fokus på miljöfrågor i föreningen.

Vi har bland annat gjort mer utrymme i ett av miljörummen för att förbättra sorteringen av plast, papper mm för att minska på föreningens miljöpåverkan. Vi har haft miljöblad med särskild fokus på sophantering och dess ekonomiska påverkan för oss i föreningen, samt utrett möjligheten med att installera solceller. Omfattande energianalys som en del av vårt miljöarbete har utförts. Projektering av värmeåtervinning har påbörjats.

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 17 oktober 2018 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisorer.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet den 31 oktober 2018 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2019.

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

Överlåtelser

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 45 st överlåtit genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
35,00	1	1 750 000	50 000
40,00	5	1 711 000	42 775
61,50	1	1 860 000	30 244
62,50	7	1 925 714	30 811
75,50	2	2 050 000	27 152
76,50	22	2 260 682	29 551
77,50	2	2 350 000	30 323
84,00	3	2 870 000	34 167
114,00	1	3 000 000	26 316
	44	2 177 045	31 902

13 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)	2019-2021 (byte)
Fasader	1991-1992	2020-2022
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2025 (Byte)
Värmesystem	2004	2029
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)
Tak	2008-2009	2018,2024 (Underhåll)
Stamrenovering	2009-2011	2039
Ventilation	2011	2025
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2030 (Underhåll)
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)
EI	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 2019

Budgeten för 2019 visar ett positivt resultat på 3 406 tkr före avsättning till underhållsfond. Kostanden för planerat underhåll 2019 uppgår till 12 946 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 223 mkr. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna för 2019 för bostadsrätter och hyresrätter med 2 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2019 är bl a följande åtgärder planerade utöver det som står under framtida utveckling:

- Förnyelse av park och lekplatser mellan Flintlåsvägen och Lodvägen.
- Byte av garageportarna i varmgaragen.
- Utökning av antalet laddplatser för elbilar med hjälp av Klimatklivet.
- Ombyggnad/Renovering av Platålyan.
- Fortsatt fokus på miljöarbete.
- Utredning om möjligheter till installation av solceller
- Utredning om värmeåtervinning från våra fläktar.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 452 213
Årets resultat	6 806 946
	<hr/>
	4 354 732

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	30 369 888	29 931 509
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-19 312 982	-18 357 615
Planerat underhåll	Not 4	-782 140	-2 489 005
Fastighetsskatt		-842 651	-829 825
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 238 540</u>	<u>-2 212 958</u>
Summa fastighetskostnader		-23 176 313	-23 889 403
Rörelseresultat		7 193 574	6 042 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	80 310	51 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-466 939</u>	<u>-677 638</u>
Summa finansiella poster		-386 629	-626 199
Årets resultat		6 806 946	5 415 907
Årets resultat enligt ovan		6 806 946	5 415 907
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens beslut		-9 000 000	-8 100 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens beslut		782 140	2 489 005
Kvarvarande resultat		-1 410 914	-195 088

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	36 837 813	37 548 514
Mark		2 309 850	2 309 850
Markanläggningar	Not 9	893 496	0
Inventarier	Not 10	1 367 090	1 627 230
Summa anläggningstillgångar		<u>41 408 249</u>	<u>41 485 594</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 433	35 492
Avräkningskonto HSB		12 612 882	10 079 236
Övriga fordringar	Not 11	12 003	348 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	443 902	803 977
		<u>13 094 220</u>	<u>11 266 958</u>

Kassa och bank	Not 13	21 032 280	15 961 075
----------------	--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>34 126 500</u>	<u>27 228 033</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>75 534 749</u>	<u>68 713 628</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	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	12 297 556
	<u>27 253 492</u>	<u>19 035 632</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 452 213	349 740
Årets resultat	6 806 946	5 415 907
	<u>4 354 732</u>	<u>5 765 647</u>

Summa eget kapital

31 608 224 24 801 279

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>38 199 584</u>	<u>38 319 584</u>
		38 199 584	38 319 584

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	120 000	120 000
Leverantörsskulder		546 409	1 870 990
Skatteskulder		298 208	312 254
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	300 725	255 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>4 461 598</u>	<u>3 033 966</u>
		5 726 940	5 592 765

Summa skulder

43 926 524 43 912 349

Summa eget kapital och skulder

75 534 749 68 713 628

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 806 946	5 415 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 238 540	2 212 958
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>9 045 486</u>	<u>7 628 865</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	706 384	64 739
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 175	-1 574 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 886 045</u>	<u>6 119 487</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 252 555	-992 314
Investeringar i markanläggningar	-908 640	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 161 195</u>	<u>-992 314</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Årets kassaflöde	7 604 850	5 007 173
Likvida medel vid årets början	26 040 311	21 033 139
Likvida medel vid årets slut	<u>33 645 162</u>	<u>26 040 311</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	12 612 882	10 079 236
Kassa och bank	21 032 280	15 961 075
Summa likvida medel	<u>33 645 162</u>	<u>26 040 311</u>

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
Ombyggnader, passersystem	Linjär	10,0	2026
Inventarier	Linjär	10,0	2024
Markanläggningar, multisportarena	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 investeringar och underhåll av föreningens fastigheter sker genom avsättning och baseras på föreningens underhållsplan.

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 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	<u>3</u>	<u>3</u>
	3	3
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	525 000	504 167
Arvode föreningsvald revisor	30 000	25 000
Övriga arvoden, valberedning	25 000	25 000
Kostnad för konferenser	26 202	0
Övriga personalkostnader	12 304	22 210
Löner till anställda	1 115 331	1 087 861
Sociala kostnader	518 911	513 676
Förändring av semesterlöneskuld	-7 107	34 075
Särskild löneskatt på pensionskostnader	11 802	11 443
Uttagskatt	227 175	247 742
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	50 837	49 661
Bidrag	-69 133	-93 140
Sjuk- och hälsovård	13 563	2 063
Summa	<u>2 479 885</u>	<u>2 429 758</u>

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	27 964 788	27 419 557
	Hysesintäkter bostäder	82 068	80 398
	Hysesintäkter lokaler	406 180	433 680
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 517 156	1 505 560
	Försäkringsersättningar	0	259 489
	Fakturerade kostnader, bl a vattenskador	246 872	0
	Övriga intäkter	152 824	232 825
	Brutto	30 369 888	29 931 509
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 498 995	2 543 799
	Löpande underhåll	1 212 056	894 138
	El	696 441	604 651
	Uppvärmning	5 176 747	4 997 827
	Vatten	1 426 201	1 321 860
	Sophämtning	701 999	835 316
	Fastighetsförsäkring	490 858	474 278
	Städning	769 062	687 575
	Förvaltningskostnader	1 485 277	864 602
	Extern revision	128 000	116 000
	Personalkostnader	2 479 885	2 429 758
	Kabel-TV	1 751 758	1 763 690
	Tv/Tele/Data	2 448	2 420
	Övrig drift	493 255	821 700
		19 312 982	18 357 615
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, VA/Sanitet, stamspolning	100 000	0
	Underhåll av gem utrymmen, ommålning källargångar	585 000	946 211
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	21 543
	Underhåll av installationer, el	0	333 487
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar/passersystem	0	75 108
	Underhåll av garage	0	688 717
	Underhåll övrigt	97 140	423 939
		782 140	2 489 005
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 353 433	1 353 433
	Om- och tillbyggnad	609 823	599 385
	Maskiner och inventarier	260 140	260 140
	Markanläggningar	15 144	0
		2 238 540	2 212 958
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 795	9 504
	Ränteintäkter skattekonto	0	19
	Ränteintäkter bankkonto	70 485	40 472
	Övriga ränteintäkter	1 030	1 444
		80 310	51 439
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	464 706	675 443
	Räntekostnader skattekonto	230	0
	Övriga räntekostnader	2 003	2 195
		466 939	677 638

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	-34 894 466	-33 541 033
Årets avskrivningar	-1 353 433	-1 353 433
Utgående avskrivningar	-36 247 899	-34 894 466
Bokfört värde byggnader	29 050 100	30 403 533
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 952 321	7 960 007
Årets investeringar	1 252 555	992 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 204 876	8 952 321
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 807 340	-1 207 955
Årets avskrivningar	-609 823	-599 385
Utgående avskrivningar	-2 417 163	-1 807 340
Bokfört värde ombyggnader	7 787 713	7 144 981
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	36 837 813	37 548 514
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	333 000 000	333 000 000
Byggnad - lokaler	3 643 000	3 643 000
	336 643 000	336 643 000
Mark - bostäder	193 000 000	193 000 000
Mark - lokaler	2 675 000	2 675 000
	195 675 000	195 675 000
Taxvärde totalt	532 318 000	532 318 000
Not 9 Markanläggningar		
Årets investeringar	908 640	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908 640	0
Årets avskrivningar	-15 144	0
Utgående avskrivningar	-15 144	0
Bokfört värde	893 496	0
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 536 025	2 536 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 536 025	2 536 025
Ingående avskrivningar	-908 795	-648 655
Årets avskrivningar	-260 140	-260 140
Utgående avskrivningar	-1 168 935	-908 795
Bokfört värde	1 367 090	1 627 230

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	940	328 255			
Övriga fordringar	11 063	19 998			
	12 003	348 253			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Kabel-TV	443 902	430 905			
Försäkringsersättningar	0	373 072			
	443 902	803 977			
Not 13 Kassa och bank					
SBAB	20 871 111	15 800 626			
Swedbank	161 169	160 449			
	21 032 280	15 961 076			
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	12 297 556	349 740	5 415 907
Avsättning underhållsfond			9 000 000	-9 000 000	
Uttag underhållsfond			-782 140	782 140	
Omföring fg års resultat				5 415 907	-5 415 907
Årets resultat					6 806 946
Belopp vid årets slut	3 747 276	2 641 115	20 515 416	-2 452 213	6 806 946
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2753783600	0,78%	2019-03-28	5 520 000	0
Swedbank Hypotek	2753783634	0,65%	2019-03-28	5 521 764	0
Swedbank Hypotek	2850900495	0,65%	2019-03-28	7 500 000	0
Swedbank Hypotek	2850900867	0,74%	2019-01-28	6 570 000	120 000
Swedbank Hypotek	2853041412	0,87%	2019-01-28	6 976 300	0
Swedbank Hypotek	2853041420	0,87%	2019-01-28	6 231 520	0
				38 319 584	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					38 199 584
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 719 584
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				42 924 900	42 924 900
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				168 414	150 170
Arbetsgivaravgifter				117 833	105 385
Övriga kortfristiga skulder				14 478	0
				300 725	255 555

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 369 816	2 414 538
Upplupna räntekostnader	37 593	94 806
Upplupna arvoden	0	49 831
Upplupna semesterlöner	200 132	207 239
Upplupna sociala avgifter	62 881	65 114
Upplupen el	77 216	0
Upplupen värme	760 039	0
Upplupet vatten	120 651	0
Upplupen sophämtning	90 102	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743 168	202 438
	4 461 598	3 033 966

Sollentuna 2019-03-18

Catharina Fröjdh Nyqvist

Björn Borg

Robert Norrgård

Jonas Rossing

Catharina Hedström

Mehdi Talebi

Agneta Sundman-Claesson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Kellerth
Av stämman vald revisor

Lars Lundberg
Av stämman vald revisor
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 2018.

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 2018 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-auktorisera-de/godkände 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 misstag. 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 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/godkände 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 april 2019

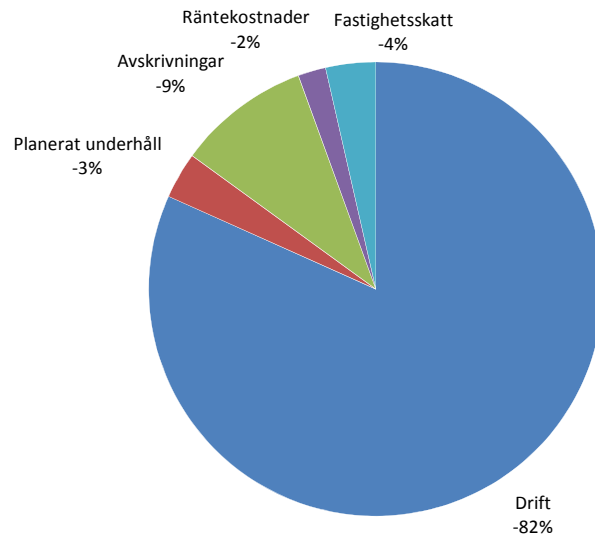
Lars Lundberg.

Auktoriserad revisor

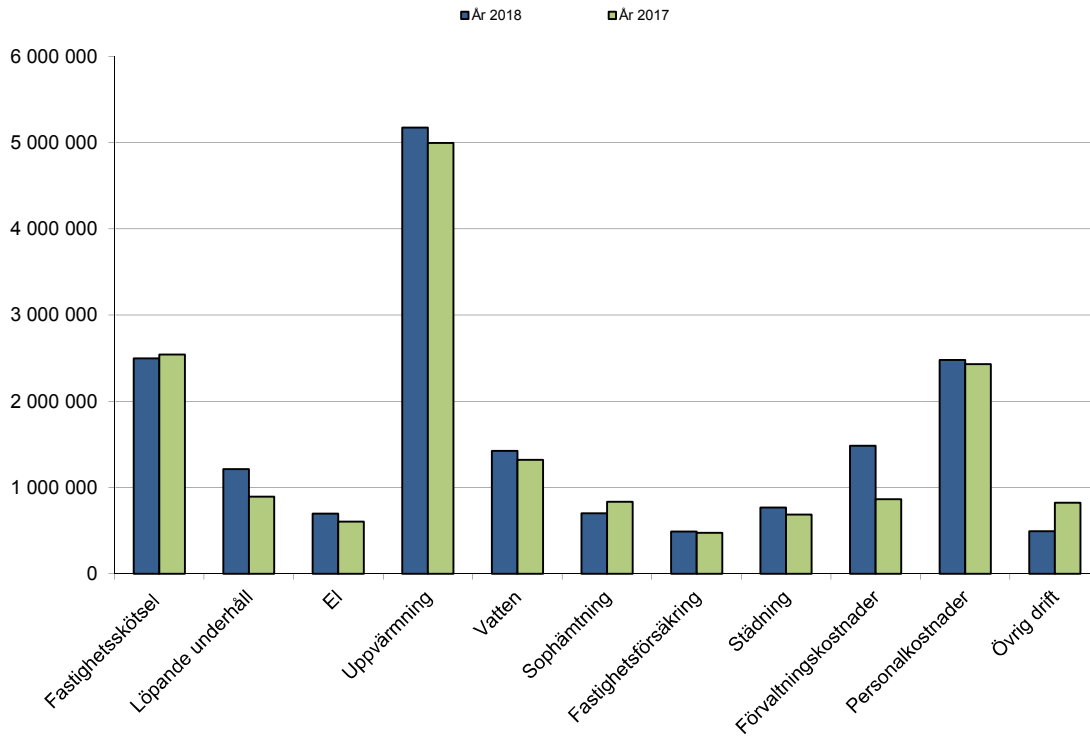
Björn Kellerth

Revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt noter. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, fastigheten, utfört underhåll under året och avgifter. Den beskriver också ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

En sammanställning av samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret och visar hur årets resultat räknats fram. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst och är kostnaderna större blir det ett underskott. Föreningsstämman beslutar, efter förslag från styrelsen, hur resultatet ska hanteras.

ÅRSVAGIFTER

I en bostadsrättsförening bestäms oftast dessa efter en självkostnadsprincip. Det innebär att årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll och finansiering (räntor och amortering på föreningens lån). Avsättning till inre och yttre reparationsfond ska också täckas av årsavgifterna.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning är årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan (tillgångssidan) visar föreningens tillgångar, t ex byggnader, mark, inventarier, fordringar samt kassa och bank. Den andra sidan (skuldsidan) visar hur tillgångarna finansierats genom eget kapital och skulder. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll. Fritt eget kapital innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder och "Fond för inre underhåll" redovisas här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningsstämman beslutar om avsättningens storlek till fonden efter förslag från styrelsen.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för fastighetslån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller annat avtalsenligt åtagande.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar föreningens samtliga in- och utbetalningar under året. Varifrån kommer föreningens pengar och hur har de använts under året? Har föreningen tagit nya lån? Har föreningen gjort investeringar? Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel sedan föregående år.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. De likvida tillgångarna måste vara större än de kortfristiga skulderna. Likviditeten räknas ut genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Likviditeten ska vara över ett för att vara tillfredsställande.

SOLIDITET

Soliditeten visar föreningens förmåga att betala sina skulder på lång sikt. Hög soliditet innebär att tillgångarna till stor del är finansierade med eget kapital. Soliditeten räknas ut genom att dividera summa eget kapital med summa tillgångar i balansräkningen. Ett allmänt riktvärde för soliditeten är 30 %.