



ÅRSREDOVISNING  
2025

**BRF PLATÅN**  
714800-1352



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Platån med säte i Sollentuna org.nr. 714800-1352 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-23.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Emigranten 1	1962-01-01	1962
Emigranten 2	1962-01-01	1962
Emigranten 3	1962-01-01	1962
Emigranten 4	1962-01-01	1962
Emigranten 5	1962-01-01	1962
Emigranten 6	1962-01-01	1962
Emigranten 7	1962-01-01	1962
Emigranten 8	1962-01-01	1962
Emigranten 9	1962-01-01	1962
Emigranten 10	1962-01-01	1962
Emigranten 11	1962-01-01	1962
Expressen 1	1962-01-01	1962
Expressen 2	1962-01-01	1962
Expressen 3	1962-01-01	1962

## **Totalt 14 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
583	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	43 258
16	lokaler (hyresrätt) varav 6 egna lokaler	1 036
61	förråd	331
102	garageplatser inkl mc-platser	1 440
243	p-platser	0
<b>Totalt 1 005 objekt</b>		<b>46 065</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 108 st 2 rok, 326 st 3 rok, 41 st 4 rok, 56 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Zaar	Ordförande
Magnus Forsberg	Ledamot
Vivi-Anne Blomgren	Ledamot
Charlotta Lamin	Ledamot
Johanna Trägårdh	Ledamot
Erma Dervisevic	Ledamot
Ulf Ribacke	Ledamot, tom 2025-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Forsberg, Charlotta Lamin och Vivi-Anne Blomgren.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotta Lamin, Leif Zaar, Erma Dervisevic, Vivi-Anne Blomgren, Johanna Trägårdh och Magnus Forsberg.

Revisorer har varit: Robin Sjöberg, ordinarie, och Åke Nilsson samt Ingrid Svanström, suppleanter, valda av föreningen, samt Erik Emilsson hos Revideco AB.

Valberedning har varit: Agneta Sundman Claesson, Ivan Erixon och Mikaela Martarian, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar varav 10 via fullmakt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-24.

### Översikt av händelser

Under 2025 har nya fläktar installerats på låghuset till en kostnad av ca 2150 kkr.

Underhåll och omfärgning av fasader som skulle skett under 2025 har skjutits framåt 1 år då fasaderna var i bättre skick än väntat.

Projektet att byta ut hissarna har tidigarelagts och förfrågningsunderlag för offerter har skapats under 2025 med hjälp av en hisskonsult. Detta då reparationskostnaderna för befintliga hissar börjar bli stora och frekvent underhåll varit nödvändigt under året. Projektet väntas påbörjas 2026 och löpa över 3 år.

En anläggning med solceller samt batteri kommer att installeras under 2026 till en kostnad av ca 550 kkr.

Föreningen har anställt en ny fastighetsförvaltare och därmed ökat tjänsten till en heltidstjänst. Tjänsten är inte längre delfinansierad med lönebidrag. Tjänsten tillträdde i december.

Beslut om att dela en tvättstuga i två till en kostnad av ca 370 kkr under 2026 har tagits. Utredning av kostnaden för nybyggnation av en tvättstuga under 2026/2027 har påbörjats.

En styrelseledamot, Ulf Ribacke, avgick under året. Från och med september 2025 bestod styrelsen därför av 6 ledamöter.

### Styrelsens mål 2025

Efter att vi fått medlemmarnas förtroende vid stämman den 20 maj 2025 tog styrelsen för Brf Platån snabbt initiativ till att utveckla effektiva arbetsätt och en tydlig ansvarsfördelning. Under en tvådagars arbetshelg på Marholmen definierades varje ledamots ansvarsområden och mandat, vilket har bidragit till ett mer strukturerat styrelsearbete. Styrelsearbetet ska präglas av struktur, samarbete, regelefterlevnad och transparens.

Ett av våra första mål var att rekrytera en ny fastighetsförvaltare. Efter en noggrann behovsanalys anlätades Isaksson rekrytering, och tjänsten tillsattes den 8 december. Med den nya förvaltaren på plats kan fastighetskontoret nu arbeta mer självständigt och ta ett större ansvar för drift och budget. För att säkerställa ett gott samarbete har vi bildat en fastighetsgrupp bestående av tre styrelseledamöter, varav en vakant, och personalen på fastighetskontoret, som kommer att ha regelbundna möten två gånger per månad.

För att öka transparensen och förbättra kommunikationen med medlemmarna har vi infört månadsöppet, där två styrelseledamöter finns tillgängliga för frågor och dialog. Dessutom ska informationsbladet ”Styrelsen informerar” publiceras 11 gånger /år, både digitalt och i pappersform.

### Styrelsens vision 2025-05–2027-04

- **Ekonomisk hållbarhet:** Vi ska säkerställa en stabil ekonomi genom långsiktig planering och ansvarsfull förvaltning.
- **Underhåll och utveckling:** Regelbundet underhåll och strategiska investeringar ska höja fastighetens värde och boendekvalitet. Vid mer omfattande åtgärder skall åtgärden alltid analyseras och inkluderas i en generalplan för att säkerställa att åtgärden långsiktigt linjerar med övriga planer och uppfyller behov.
- **Miljö och energi:** Vi arbetar aktivt för energieffektivitet och miljövänliga lösningar i både drift och renoveringar.
- **Kommunikation och transparens:** Öppen och tydlig kommunikation mellan styrelse och medlemmar är en självklarhet.
- **Gemenskap och trivsel:** Vi vill främja en inkluderande och trygg förening där alla medlemmar känner delaktighet.
- **Säkerhet:** Vi ska arbeta aktivt med säkerhetsfrågor.

### Protokollförda styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 styrelsemöten, ett budgetmöte, ett bokslutsmöte samt ett möte för att gå igenom underhållsplanen under 2025.

### Personal och utbildning 2025

Den 8 december välkomnades föreningens nya förvaltare, Jeannette Andersson. Jeannette har en heltidstjänst, vilket ger en viss ökning av personalstyrkan på fastighetskontoret.

Styrelsen ser kompetensutveckling som centralt för fastighetskontorets arbete och som ett viktigt stöd för styrelsens uppdrag. Under året har fastighetsskötarnas certifikat inom elsäkerhet uppdaterats och en förnyad utbildning i systematiskt brandskyddsarbete har genomförts. Styrelsen har dessutom deltagit i en utbildning om hantering av storbrand i flerbostadshus.

### Det goda boendet 2025 – redogörelse för genomförd verksamhet

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen bedrivit arbete med inriktning på att upprätthålla och utveckla en ändamålsenlig, säker och välskött boendemiljö inom Brf Platån; det goda boendet.

- **Utemiljö och markförvaltning**

Under året har löpande skötsel av föreningens yttre miljö utförts. Åtgärderna har omfattat markunderhåll, säsonganpassad skötsel och arboristinsatser. Vidare har röjning och strukturförbättrande åtgärder genomförts i syfte att bibehålla en funktionell och välvårdad utemiljö, med god standard.

- **Ordningsregler och interna riktlinjer**

Föreningens ordningsregler avseende Föreningslokalen har under perioden reviderats och förtydligats. Arbetet har avsett att skapa ett mer ändamålsenligt regelverk och att underlätta tillämpningen av detta. Rutiner kopplade till nyttjande av gemensamma utrymmen och bokningssystem har också setts över. Syftet med genomförda justeringar är att skapa god ordning och tydlighet i föreningens interna processer.

- **Parkering, garage och laddinfrastruktur**

Under året har omfattande översyner och förbättringar genomförts avseende föreningens parkerings- och garageplatser. Nya principer för fördelning och administration av parkeringsresurser har fastställts för att uppnå en mer transparent och rättvis hantering. Samtidigt har laddinfrastrukturen byggts ut och moderniserats. Investeringarna utgör ett led i föreningens långsiktiga miljönriktning och tillgodoser en ökande efterfrågan på laddmöjligheter för eldrivna fordon.

- **Avfallshantering**

Arbete har bedrivits för att förbättra ordningen vid föreningens miljöstationer samt för att minska felaktig avfallssortering. Insatserna har inkluderat informationsåtgärder samt fortlöpande dialog med entreprenörer.

Förberedelser inför kommande krav på fastighetsnära insamling med planerat införande 2027 har påbörjats.

- **Gemenskapsfrämjande verksamhet**

I augusti genomfördes Platådagen, som är ett återkommande arrangemang inom föreningen. Aktiviteten ger möjlighet till dialog och samverkan mellan medlemmar och bidrar till en stärkt sammanhållning.

### Information till boende

Styrelsen har haft 6 öppna månadsmöten i föreningslokalen där medlemmarna har kunnat träffa styrelsen, få svar på sina frågor samt ge feedback. Styrelsen har publicerat 7 nummer av Styrelsen Informerar på hemsidan under året varav 4 nummer har funnits tillgängliga i pappersformat på Fastighetskontoret och 2 nummer har delats ut till alla hushåll. Information har också löpande gjorts på framför allt på BoAppa men även på hemsida och porttavlor.

### Överlåtelser och andrahandsupplåtelser

Styrelsen har aktivt arbetat med att få ner antalet andrahandsupplåtelser under året. Per den 19/12 har vi 14 st beviljade andrahandsupplåtelser.

Under året har 37 unika överlåtelser genomförts. Snittpris har varit 29 864 kr/kvm. Föreningen har nu 758 medlemmar.

### Underhåll av fastigheterna

Utöver det löpande underhållet, som i huvudsak hanteras av fastighetskontoret, sker också större planerade underhållsåtgärder. Det planerade underhållet följer en 20-års underhållsplan. Den årliga underhållsbesiktningen genomfördes av styrelse, fastighetsskötare samt en extern konsult (Lero Byggkonsult) den 24 oktober då utemiljö samt valda delar av fastigheterna gick igenom som en del i att uppdatera underhållsplanen. Under året har följande större planerat underhåll genomförts eller omplanerats:

- Nya fläktar har installerats på låghusen. Injustering kommer att ske under 2026.
- Underhåll och omfärgning av fasader som skulle skett under 2025 har skjutits framåt 1 år då fasaderna var i bättre skick än väntat.
- Projektet att byta ut hissarna har tidigarelagts och förfrågningsunderlag för offerter har skapats under 2025 med hjälp av en hisskonsult. Detta då reparationskostnaderna för befintliga hissar börjar bli stora och frekvent underhåll varit nödvändigt under året. Det blir också allt svårare och dyrare att få tag på reservdelar till de gamla hissarna, med långa driftstopp som följd. Projektet väntas påbörjas 2026 och löpa över 3 år.
- En anläggning med solceller samt batteri kommer att installeras under 2026, planerat i mars, när vädret tillåter. En offert från Gosol Energi är antagen. Nyttan av anläggningen kommer att utvärderas under 2026-2027.
- För att tillgodose behovet av tvätttider har beläggningen kartlagts och behovet har inkluderats i en generalplan. Därefter har beslut tagits om att dela en tvättstuga i två, vilket skall genomföras under 2026. Utredning av kostnaden för nybyggnation av en tvättstuga på Lodvägen under 2026/2027 har påbörjats.
- Entréportarna har målats under sommaren 2025.

Ett antal mindre projekt har också genomförts under året: Fastighetskontoret har fräschats upp för att ge fastighetsskötarna en bättre och mer ändamålsenlig arbetsmiljö. Fuktproblem åtgärdades i samband med detta. Tillgängligheten till hjärtstartaren förbättrades också. Ombyggnad av en lokal till en andra övernattningslokal har påbörjats och beräknas vara klar under första kvartalet 2026.

### Säkerhet och beredskap

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en beredskapsplan och en plan för krishantering. Vi har också fortsatt arbetet med att utreda hur skyddsrummen i fastigheterna ska åtgärdas för att möta gällande krav.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och vi arbetar för att behålla den god med hjälp av ett gediget budgetarbete, långsiktig planering och budgetering av underhåll, samt tillräckliga avgiftshöjningar. Alla föreningens medlemmar bidrar till en god ekonomi genom att vara aktsamma med föreningens resurser.

Föreningen har lån på 37479 kkr per 31/12 2025. Lånen amorterades med 120 kkr under året och en lika stor amortering är budgeterad för 2026. Lånen löper med rörlig ränta. Detta då föreningens lånegrad redan är väldigt låg och räntorna låga.

Årsavgiften höjdes med 3% 2025-01-01 och höjs med 3,5% från 1/1 -2026. Detta är en nivå av årliga avgiftshöjningar som krävs för att finansiera ökande driftkostnader samt underhåll på fastigheterna. Avgifter för P-platser och garage kommer att höjas med 2% för 2026. Avgifterna för förråd är under revidering. Hyran för Platålyan höjs till 350SEK/natt.

Styrelsen har förhandlat om det avtal vi har med HSB för ekonomisk förvaltning. Vi har också bytt försäkringsmäklare för att kunna konkurrensutsätta avtalet för fastighetsförsäkring. Styrelsen har som mål att se över föreningens avtal för t.ex. revision, markunderhåll, städning m.m. för att säkerställa att dessa är rimliga och ändamålsenliga.

Föreningen har anställt en ny fastighetsförvaltare och därmed ökat tjänsten till en heltidstjänst. Detta innebär visserligen ökade lönekostnader för föreningen, men förväntas resultera i bättre och effektivare underhåll av fastigheterna, också ekonomiskt.

Under 2025 har driftkostnaden varit ungefär i linje med budget. Kostnaden för det löpande underhållet är dock över budget. Detta beror främst på väldigt höga kostnader för de många vattenskadorna under året samt branden i Expressen 1, med totalkostnad på 1000 kkr. Även underhåll av hissar, mark och tvättstugor är stora poster. Kostnaden för det planerade underhållet är klart lägre än budgeterat, vilket i huvudsak beror på att fasadrenoveringarna har skjutits ett år framåt. För 2026 budgeteras 28120 kkr för drift (en viss ökning av driftbudgeten), 6 846 kkr för planerat underhåll, 8700 kkr för investeringar/förbättringar i fastigheterna. I budgeten för 2026 är nettoomsättningen 38 700 kkr.

**De senaste 25 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1991	Renovering fasader
2000	2000-2001 Renovering hissmaskineri
2004	renovering värmesystem
2005	Byte balkonger
2008	2008-2009 Renovering tak
2009	2009-2011 Relining stammar
2011	2011-2016 renovering tvättstugor
2011	Ventilation
2015	renovering trapphus
2016	Ombyggnad Låssystem/passersystem
2017	2017-2025 Installation av laddstolpar
2018	Målning källarväggar
2020	Dörrautomatik
2020	2020-2023 Fönsterbyte, 2025 garantireparation fönster
2022	Stamspolning
2022	Nytt tak Lodv. 8
2024	2024-2025 Tvätt fasader
2024	Renovering av elcentraler inkl. byte av mätare
2024	byte av termostater på radiatorer i lägenheter
2025	Byte av ventilationsfläktar i låghusen

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Hissrenovering
2026	Delning tvättstuga
2026-2029	Omfärgning fasader
2026	Testanläggning solceller
2026	Byggnation ny övernattningslokal
2026-2027	utbyggnad av sopsortering p.g.a. ökade krav på fastighetsnära insamling
2026-2027	renovering plåtar källartrappor + borttagning sophissar
2026-2027	Översyn staket kring grönytor
2027	Nybyggnation 1 tvättstuga
2027	Stamspolning
2028-2029	Byte tvättmaskiner

## Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 758 och under året har det tillkommit 50 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 758.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	230	197	203	223
Skuldsättning, kr/kvm	814	843	846	849	851
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	866	869	872	875	877
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	246	213	182	183	176
Årsavgifter, kr/kvm	792	742	714	693	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	813	784	758	732	712
Nettoomsättning, tkr	37 420	34 937	33 051	32 505	31 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 845	4 247	4 899	2 341	5 337
Soliditet, %	58	57	54	53	52

### Sparande, kr/kvm: I nyckeltalet är kostnader för försäkringsskador ej medräknat.

Garage ingår i beräkningen fr o m 2025 vilket påverkar jämförbarheten för en del nyckeltal.

Definition av nyckeltal se Not 1

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 753 666	0	0	3 753 666
Upplåtelseavgifter, kr	5 384 525	0	0	5 384 525
Underhållsfond, kr	39 813 696	0	5 630 281	45 443 977
Reservfond	349 685	0	0	349 685
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>49 301 572</b>	<b>0</b>	<b>5 630 281</b>	<b>54 931 853</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 198 222	4 246 664	-5 630 281	3 814 605
Årets resultat, kr	4 246 664	-4 246 664	1 845 144	1 845 144
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 444 886</b>	<b>0</b>	<b>-3 785 137</b>	<b>5 659 749</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>58 746 458</b>	<b>0</b>	<b>1 845 144</b>	<b>60 591 602</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 000 kr samt ianspråktagande till underhållsfond skett med 3 403 243 kr samt överföring från underhållsfond motsvarande årets komponentavskrivning med 966 495 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 814 605
Årets resultat, kr	1 845 144
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 659 749</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-10 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 369 719
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>29 468</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	37 419 874	34 937 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 745	36 785
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>37 445 619</b>	<b>34 973 874</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-28 767 740	-23 753 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 376 817	-1 316 985
Personalkostnader	Not 6	-2 641 167	-2 649 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 668 548	-2 608 091
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-35 454 272</b>	<b>-30 327 745</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 991 348</b>	<b>4 646 129</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	929 862	1 237 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 076 066	-1 637 401
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-146 204</b>	<b>-399 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 845 144</b>	<b>4 246 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 845 144</b>	<b>4 246 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 845 144</b>	<b>4 246 664</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	51 922 118	54 495 066
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>51 922 118</b>	<b>54 495 066</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>51 922 118</b>	<b>54 495 066</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 142	16 323
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 757 918	8 638 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 166 096	1 158 472
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 956 156</b>	<b>9 812 796</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	40 000 000	25 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>40 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	6 701 131	13 582 406
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 701 131</b>	<b>13 582 406</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>53 657 287</b>	<b>48 395 202</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Summa Tillgångar

**105 579 405 102 890 268**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 138 191	9 138 191
Reservfond	349 685	349 685
Fond för yttre underhåll	45 443 977	39 813 696
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>54 931 853</b>	<b>49 301 572</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 814 605	5 198 222
Årets resultat	1 845 144	4 246 664
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 659 749</b>	<b>9 444 886</b>

### Summa Eget kapital

**60 591 602 58 746 458**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 479 584	37 599 584
Leverantörsskulder		932 489	821 771
Skatteskulder		77 329	81 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	465 673	441 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 032 728	5 199 601
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>44 987 803</b>	<b>44 143 810</b>

### Summa Skulder

**44 987 803 44 143 810**

### Summa Eget kapital och skulder

**105 579 405 102 890 268**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 991 348	4 646 129
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 668 548	2 608 091
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 668 548</b>	<b>2 608 091</b>
Erhållen ränta	969 035	1 433 898
Erlagd ränta	-1 109 905	-1 680 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 519 025</b>	<b>7 007 123</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	158 506	-300 544
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	997 832	-5 184
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 156 339</b>	<b>-305 728</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 675 364</b>	<b>6 701 396</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-95 600	-1 049 800
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-95 600</b>	<b>-1 049 800</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 749 800
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>2 629 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 459 764</b>	<b>8 281 396</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>46 889 000</b>	<b>38 607 604</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>52 348 764</b>	<b>46 889 000</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen årligen upprätta en långsiktig underhållsplan för ersättningsinvesteringar och periodiska underhållsåtgärder till aktuella priser. Med hjälp av den uppdaterade underhållsplanen beräknar styrelsen räkenskapsårets slitagekostnad som ett genomsnitt av utgifterna under hela den period som planen täcker. Syftet är att styrelsen skall kunna bedöma nivån på de intäkter föreningen behöver för att bostadsrättshavarnas slitage på fastigheten skall täckas av årets avgifter. Räkenskapsårets beräknade slitagekostnad avsätts till föreningens underhållsfond och de periodiska underhållsåtgärder och ersättningsinvesteringar som utförts under året minskar fonden. Underhållsfonden återspeglar således bostadsrättshavarnas slitagekostnad på fastigheten som ännu inte föranlett någon periodisk underhållsåtgärd/- utgift eller ersättningsinvestering. I den mån som bostadsrättshavarnas avgifter årligen täckt avsättningen till underhållsfonden kan underhållsfonden sägas återspegla bostadsrättsföreningens underhållsskuld till bostadsrättshavarna.

När den ovan nämnda komponentredovisningen infördes i föreningen 2014 innebar det att underhållsfonden kunde utnyttjas/lösas upp endast mot åtgärder enligt underhållsplanen som belastat resultaträkningen – inte mot åtgärder som aktiverats. Fonden har därför kommit att växa med åtgärder som utförts, men aktiverats. Styrelsen har från och med detta räkenskapsår infört en ny redovisningsinstruktion för underhållsfonden. Den innebär att fonden årligen ska lösas upp med ett belopp som motsvarar avskrivningarna på de åtgärder i underhållsplanen som aktiveras samt att aktivering endast skall ske om

beloppet är väsentligt i förhållande till egendomens återanskaffningskostnad. I denna årsredovisning tillämpas denna instruktion retroaktivt i enlighet med K3, kap. 10. Effekterna framgår i tabellen ”Förändring eget kapital” samt av berörda noter. Omräkning i jämförelsekolumner, o.d. har inte gjorts.

#### **Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

#### **Beskattning**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Definitioner nyckeltal**

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

#### **Garage ingår i beräkning fr o m 2025.**

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning av el (IMD) är inkluderat fr o m 2025.**

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

**Nyckeltalet avviker fr o m 2025. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el införts 2025.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	33 127 716	32 112 331
	Årsavgifter individuell mätning el	1 129 472	0
	Hyror lokaler	330 508	328 848
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 190 300	2 005 254
	Individuell mätning el laddstolpar	221 951	160 878
	Hyror övrigt	53 240	49 075
	Övriga primära intäkter	366 687	280 703
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>37 419 874</b>	<b>34 937 089</b>
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>37 419 874</b>	<b>34 937 089</b>
		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25 745	36 785
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>25 745</b>	<b>36 785</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 204 344	-4 864 434
	Reparationer	-2 414 598	-997 751
	Planerat underhåll	-3 371 340	-3 403 244
	Försäkringsskador	-1 197 335	-110 231
	El	-2 883 696	-1 564 560
	Uppvärmning	-6 040 092	-5 544 768
	Vatten	-2 413 310	-2 401 423
	Sophämtning	-1 252 610	-1 142 416
	Fastighetsförsäkring	-795 248	-752 023
	Kabel-TV och bredband	-1 911 039	-1 877 473
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 099 788	-1 033 385
	Övriga driftkostnader	-184 341	-61 599
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-28 767 740</b>	<b>-23 753 306</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 160	-1 290
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-340 427	-351 533
	Administrationskostnader	-288 223	-188 926
	Extern revision	-142 625	-170 250
	Konsultkostnader	-415 591	-382 394
	Medlemsavgifter	-23 889	-9 972
	Föreningsverksamhet	-96 714	-66 492
	Övriga förvaltningskostnader	-64 189	-146 128
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 376 817</b>	<b>-1 316 985</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-525 000	-525 000
	Revisionsarvode	-30 000	-30 000
	Övriga arvoden	-47 500	-30 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 187 577	-1 264 476
	Sociala avgifter	-629 588	-651 894
	Uttagsbeskattning	-266 602	-258 497
	Bidrag	81 638	111 688
	Övriga personalkostnader	-36 538	-1 184
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 641 167</b>	<b>-2 649 363</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 889	3 134
	Ränteintäkter placeringar	709 739	627 235
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	216 234	607 568
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>929 862</b>	<b>1 237 937</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 074 101	-1 636 238
	Övriga räntekostnader	-1 965	-1 163
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 076 066</b>	<b>-1 637 401</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 531 558	98 481 758
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 309 850	2 309 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 588 256	4 588 256
	Årets investeringar	95 600	1 049 800
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>106 525 264</b>	<b>106 429 664</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 934 598	-49 326 507
	Årets avskrivningar	-2 668 548	-2 608 091
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-54 603 146</b>	<b>-51 934 598</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>51 922 118</b>	<b>54 495 066</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	528 000 000	520 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	247 000 000	301 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 087 000	3 292 000
	<i>Summa</i>	<b>784 087 000</b>	<b>829 692 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 924 900	42 924 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>42 924 900</b>	<b>42 924 900</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 647 633	8 306 593
	Övriga fordringar	110 285	331 408
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 757 918</b>	<b>8 638 001</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	32 548	71 721
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 133 548	1 086 751
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 166 096</b>	<b>1 158 472</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar SBAB	40 000 000	25 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>40 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Nordea	672 535	670 496
Swedbank	668 690	504 517
SBAB	5 359 906	12 407 393
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>6 701 131</b>	<b>13 582 406</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,50%	2026-01-28	6 231 520	0
Swedbank	2,50%	2026-01-28	6 976 300	0
Swedbank	2,50%	2026-01-28	5 730 000	120 000
Swedbank	2,40%	2026-03-28	7 500 000	0
Swedbank	2,40%	2026-03-28	5 521 764	0
Swedbank	2,40%	2026-03-28	5 520 000	0
			<b>37 479 584</b>	<b>120 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 479 584
Kortfristig del	37 479 584

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	266 602	258 497
Källskatt	114 274	115 441
Övriga kortfristiga skulder	84 797	67 184
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>465 673</b>	<b>441 122</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 141 971	2 908 375
	Upplupna räntekostnader	88 148	121 987
	Övriga upplupna kostnader	2 802 610	2 169 239
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>6 032 728</b>	<b>5 199 601</b>

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-07.

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Platån

Org.nr 714800-1352

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Platån för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Platåns finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Platån enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Platån för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Platån enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

**Erik Emilsson**  
Auktoriserad revisor

**Robin Sjöberg**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Leif Zaar**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:46:59



**Erma Dervisevic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:42:46



**Charlotta Lamin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:50:07



**Vivi-Anne Blomgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:10:55



**Magnus Forsberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:01:32



**Johanna Trägårdh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:25:04



**Robin Sjöberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:59:12



**Erik Emilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:23:54



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Robin Sjöberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:57:42



**Erik Emilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:25:06



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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