

2021

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning för

3016 Brf Platån

714800-1352

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

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

Fastighetsadresser

Emigranten 01, med adress 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/administration

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- ED's Ståd - städning
- M.K. Trädgård AB - markskötsel
- Aimo Park - parkeringsövervakning
- Schindler Hiss AB - hisservice
- Tele2 - bredband, telefoni och tv
- E-gain - energioptimering

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald till och med
Catharina Fröjdh Nyqvist	Ordförande	2023
Björn Borg	Vice ordförande	2022
Robert Norrgård	Ledamot	2023
Paula Jokela	Ledamot	2023
Charlotta Lamin	Ledamot	2022
Daniel Sandberg	Ledamot	2022 - avgått 211231
Solveig Edlund	Ledamot	2022

Firmatecknare

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

Anställda

Jonas Sahlberg	Teknisk förvaltare
Mattias Polbring	Fastighetsskötare
Fredrik Lindhé	Fastighetsskötare

Revisorer

Lars Lundberg, Revisionsbyrån Lundberg & Co AB
Iva Biondic Parac

Revisorsuppleanter

Robin Sjöberg
Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén Sammankallande
Ivan Erixon
Maj Sjöberg

Ekonomi

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	31 693	31 469	30 839	30 370	29 932
Årets resultat, tkr	5 337	7 130	4 185	6 807	5 416
Fond för yttre underhåll, tkr	33 537	25 581	20 515	20 515	12 298
Belåning, kr/kvm bostadsyta	877	880	883	886	889
Räntekänslighet % ¹⁾	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4
Soliditet %	52	49	45	42	36
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	679	673	659	646	634
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm ²⁾	223	262	238	220	227

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

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

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Upplåtelse-avgift	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	349 685	25 580 931	3 474 309	7 129 740
Avsättning till underhållsfond				10 000 000	-10 000 000	
Uttag från underhållsfond				-2 043 653	2 043 653	
Omföring fg års resultat					7 129 740	-7 129 740
Årets resultat						5 336 776
Belopp vid årets utgång	3 747 276	2 641 115	349 685	33 537 278	2 647 702	5 336 776

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 3 185 334 kr efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Det är en oroväckande tid vi är i just nu med en stark inflation runt 4.5% som hänger över oss och många banker och experter tror på att en räntehöjning från riksbanken kommer att komma tidigare än väntat. Den långsiktiga bolåneräntan har redan ökat men inom kort tror experterna att även den rörliga bolåneräntan kommer att stiga.

Styrelsen har dock valt att inför 2022 hålla avgiftshöjningen till ett minimum trots att inflationen är stark. Detta kan vi göra på grund av bland annat en sund ekonomisk långsiktighet som bygger på en jämn avgiftshöjning baserat på den underhållsplan som ligger.

Styrelsen beslutade på budgetmötet den 11 november 2021 att höja avgiften från och med januari 2022 med endast 2%. Höjning gäller för lägenheter samt lokaler med bostadsrätt samt för lägenheter med hyresrätt. Garage, bilplatser, MC platser samt förråd lämnas oförändrat i dagsläget.

Styrelsens motivering till beslutet är att Brf Platån har en god och stabil ekonomi och att vi fortfarande har låga räntor på föreningens fördelaktiga lån. Samtidigt är det viktigt att förstå att en bostadsrättsförening ska kunna bära sina egna kostnader både kort likväl som på lång sikt och vi har en underhållsplan som löper över 20 år framåt i tiden med en hel del stora poster och projekt. Det är otroligt viktigt att vi fortsätter att ha en god och sund inställning till ekonomin i föreningen så vi slipper kraftiga avgiftshöjningar framöver.

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

Mervärdesskatt

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets ordinarie föreningsstämma, den 58:e i ordningen, genomfördes 2021-06-30. Med anledning av de rådande restriktionerna för Coronapandemin genomfördes stämman med poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 66 st genom inlämnad poströst.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 758 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft elva (11) protokollförda styrelsesammanträden, ett (1) budgetsammanträde och ett (1) bokslutssammanträde. Utöver dessa har möten i mindre arbetsgrupper genomförts under året.

Information

I enlighet med resultatet från tidigare utförd enkätundersökning har styrelseinformation lämnats digitalt under året enligt följande:

- **HEMSIDAN**

Föreningens **hemsida** (www.brfplatan.se) har till uppgift att tillgodose boende, mäklare och externa besökare med information om föreningen. Hemsidan är även anpassad för mobila enheter och arbetet fortlöper med uppdatering av aktuell information. Det finns även ett kontaktformulär för att underlätta kontakt med förvaltningskontoret, styrelsen och valberedningen.

- **DIGITALA TAVLOR**

Digitala tavlor finns i varje port (porttavlor) med generell information samt viktig tillfällig information. Via porttavlorna så är det också möjligt för de boende att boka tvättstuga, bastu samt föreningens gästlägenhet.

Platådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Platådagen 2021 kunde tyvärr inte genomföras pga Covid restriktioner. Vi hoppas att omvärldsläget för hösten 2022 har förbättrats och att vi åter igen kan genomföra en trevlig Platådag.

Ombyggnad, underhåll och investeringar

Under 2021 har bland annat följande åtgärder genomförts.

Färdigställt fönsterbyten, se not 11.

Vi har byggt fler P-platser samt breddat samtliga P-platser.

Satt upp fler laddplatser samt förberett för fler laddstolpar.

Tagit bort gamla buskar utanför Flintlåsvägen 14-18 för att plantera nya buskar.

Anlagt gräsyta där gamla boulebanan låg och planterat buskar och blommor samt gjort ytterligen en grillplats.

Byggt ett temporärt motorcykelgarage.

Satt upp en vägbom utanför hus 13 (Flintlåsvägen 38-44).

Lagt om taket mellan Flintlåsvägen 14-18. *u*

Föreningen och miljön

Föreningen arbetar löpande med åtgärder för att förbättra vår miljö, både inomhus och utomhus. Vi har under 2021 slutfört arbetet med att byta ut fönstren i samtliga hus, vilket kommer att ge betydande energibesparingar.

Radonmätning har påbörjats i mer än 160 lägenheter fördelade över samtliga hus.

En stadigt ökande digital näthandel har kraftigt ökat mängden plast och kartong vid våra återvinningsstationer. Föreningen har gått ut med särskild information till de boende avseende vikten av att sköta sin sopsortering på ett bra sätt, till gagn för miljön, och styrelsen har tillsammans med fastighetskontoret påbörjat ett arbete för att försöka öka kapaciteten vid stationerna.

I samband med ombyggnaden av våra parkeringsplatser har antalet laddplatser för elbilar utökats, vilket även det är positivt för miljön.

Årlig besiktning

Den 14 oktober 2021 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisor.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet 11 november 2021 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2022.

Bostadsrätter + 2%

Hysesrätter + 2%

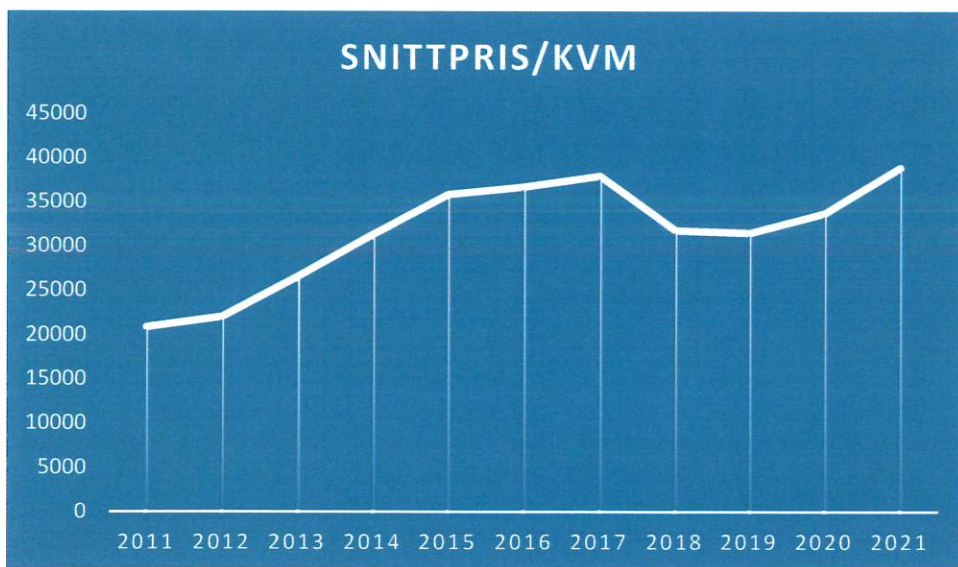
Oförändrade hyror gäller för:

Varmgarage:	600:-/månad
Termogarage:	500:-/månad
P-plats-motorvärmare:	300:-/månad
P-plats utan motorvärmare:	250:-/månad
Extra förråd:	450:-/m ² /år

Överlåtelse

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 54 överlåtits genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,5	1	1 250 000	58 140
23	1	1 250 000	54 348
40	3	1 810 000	45 250
54	2	2 200 000	40 741
61,5	5	2 056 000	33 431
62,5	3	2 143 333	34 293
75,5	18	2 310 000	30 596
76,5	15	2 385 667	31 185
84	4	2 618 750	31 176
114	2	3 372 500	29 583
Totalsumma	54	2 289 352	38 874



Prisutvecklingen mellan 2011 och 2021.

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

Exempel på tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd
Fönster	2021	2060
Nya p-platser	2021	2045
Dörrautomatik	2020	2030 (Underhåll)
Målning	2018	2038
källarväggar		
Entrégolv	2017	2047
EI	2016	2046
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2029 (Underhåll)
Ventilation	2011	2025
Stamrenovering	2009-2011 (Relining)	2037 (Stambyte)
Tak	2008-2009	2024 (Underhåll)
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)
Värmesystem	2004	2022
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2030-2032 (Byte)
Fasader	1991-1992	2024(lagning/tvätt), 2037 (Renovering)

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

Budget för 2022

Budgeten för 2022 visar ett positivt resultat på 2 412 tkr före avsättning till Underhålls- och återinvesteringsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2022 uppgår till 4 696 tkr. Vi har för kommande år flera stora poster i underhållsplanen. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på Underhålls- och återinvesteringsplan som löper över 20 år och som uppgår till ca 270 mkr. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna för 2022 för bostadsrätter och hyresrätter med 2 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2022 är bland annat följande åtgärder planerade:

- Stampsplining.
- Ny plantering av buskar utanför Flintlåsvägen 14-18.
- Måla om takkupor på hus 14-15 (Flintlåsvägen).
- Fortsatt fokus på miljöarbete.
- Nytt tak på Lodvägen 8.
- Renovering och försäljning av föreningens hyresrätt.
- Föreningen planerar för att göra en injustering av vårt värmesystem för att spara energi och öka komforten nu efter att vi har bytt fönster.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition


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

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 647 703
Årets resultat	<u>5 336 776</u>
	7 984 479

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 984 479
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 477 890
Överföring till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan	<u>-10 000 000</u>
I ny räkning överföres	-537 631

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	31 692 714	31 469 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-20 709 077	-18 737 177
Planerat underhåll	4	-1 477 890	-2 043 653
Fastighetsskatt		-929 877	-912 387
Avskrivningar	5	-3 118 392	-2 476 727
		<u>-26 235 236</u>	<u>-24 169 944</u>
Rörelseresultat		5 457 478	7 299 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	100 635	119 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-221 337	-288 687
		<u>-120 702</u>	<u>-169 430</u>
Årets resultat		5 336 776	7 129 740

	Belopp	Belopp
Årets resultat enligt ovan	5 336 776	7 129 740
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	-10 000 000	-10 000 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag (not 4)	<u>1 477 890</u>	<u>2 043 653</u>
Kvarvarande resultat	-3 185 334	-826 607

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	50 862 495	33 031 728
Mark		2 309 850	2 309 850
Markanläggningar	9	5 116 494	772 344
Inventarier	10	664 170	885 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	6 942 140
		<u>58 953 009</u>	<u>43 941 622</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 953 009</u>	<u>43 941 622</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 797	174 127
Avräkningskonto HSB		4 420 272	6 426 102
Övriga fordringar	12	24 185	22 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	612 989	602 489
		<u>5 094 243</u>	<u>7 224 786</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	7 000 000	7 000 000
		<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	21 394 688	29 203 737
Summa omsättningstillgångar		<u>33 488 931</u>	<u>43 428 523</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 441 940</u>	<u>87 370 145</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 747 276	3 747 276
Upplåtelseavgifter		2 641 115	2 641 115
Reservfond		349 685	349 685
Fond för yttre underhåll		33 537 278	25 580 931
		<u>40 275 354</u>	<u>32 319 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		2 647 703	3 474 310
Årets resultat		5 336 776	7 129 740
		<u>7 984 479</u>	<u>10 604 050</u>
Summa eget kapital		<u>48 259 833</u>	<u>42 923 057</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
		-	-
		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	37 959 584	38 079 584
Leverantörsskulder		1 173 661	1 553 781
Skatteskulder		301 678	334 527
Övriga kortfristiga skulder	17	243 577	275 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 503 607	4 203 473
		<u>44 182 107</u>	<u>44 447 088</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>44 182 107</u>	<u>44 447 088</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 441 940</u>	<u>87 370 145</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 336 776	7 129 740
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 118 392	2 476 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 455 168	9 606 467
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar*	124 713	-7 207 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-144 981	968 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 434 900	3 367 693
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och markanläggningar	-18 129 779	-6 942 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 129 779	-6 942 140
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-9 814 879	-3 694 447
Likvida medel vid årets början	35 629 838	39 324 285
Likvida medel vid årets slut	25 814 959	35 629 838
* (7 000 tkr fg år avser kortfristig placering)		
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB	4 420 272	6 426 102
Kassa och bank	21 394 687	29 203 736
	25 814 959	35 629 838

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2058
Ombyggn, hisskorgar	Komponentavskrivning	4	2038
Ombyggn, tvättstugor	Komponentavskrivning	6,7	2044
Ombyggn, passersystem	Komponentavskrivning	10	2026
Inventarier	Linjär	10	2024
Markanl, multisportaren	Linjär	6,7	2033
Fönster	Linjär	2,5	2060
Om- nybyggnad p-platser	Linjär	4	2045

Pågående ombyggnad

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


Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. 

Personalkostnader

	2021	2020
Medelantal anställda	3	3
Män	3	3
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	525 000	525 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	20 000
Arvode förtroendevald revisor	30 000	30 000
Övriga arvoden och ersättningar	30 000	32 500
Utbildning och konferenser	-	33 765
Övriga personalkostnader	9 536	22 055
Löner till anställda	1 161 487	1 062 528
Sociala kostnader	524 586	462 767
Förändring av semesterlöneskuld	-13 226	24 030
Särskild löneskatt på pensionkostnader	7 654	11 505
Uttagsskatt	238 675	222 546
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-8 047	58 972
Bidrag	-111 300	-140 835
Sjuk- och hälsovård	9 008	3 936
	2 403 373	2 368 769

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	29 385 948	29 094 756
Hysesintäkter bostäder	35 930	85 380
Hysesintäkter lokaler	416 424	411 878
Hysesintäkter garage och p-platser	1 494 587	1 501 314
Försäkringsersättning	23 172	-
Intäkter el	38 316	-
Fakturerade kostnader, bl a vattenskador	15 900	10 750
Övriga intäkter, bl a pantsättnings- överlåtelseavg, andrahandsuthyrn.	282 437	365 036
	31 692 714	31 469 114

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 270 321	2 223 844
Löpande underhåll	1 311 865	1 060 535
El	927 004	591 252
Uppvärmning	5 126 228	4 395 001
Vatten	1 817 071	1 632 490
Sophämtning	929 415	921 013
Fastighetsförsäkring	563 666	542 000
Städning	891 035	865 920
Förvaltningskostnader	1 568 609	1 356 876
Extern revision	167 067	170 560
Personalkostnader	2 403 373	2 368 769
Kabel-TV	1 768 525	1 780 011
Övrig drift	964 898	828 906
	20 709 077	18 737 177

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Ombyggnad av inkommande kallvatten	-	351 255
Ommålning takfot låghusen, installation insektsskydd	-	223 750
Tak, lagt om taket Flintläsvägen 14-18	776 501	-
Installation av dörrautomatik	-	1 063 702
Parkbänkar, iordningsställande grillplatser, nya grillar	-	213 507
Utfört underhåll garage och parkering	64 316	-
Markarbeten	538 206	-
Utfört underhåll övrigt	98 867	191 439
	1 477 890	2 043 653

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 652 896	2 194 761
Inventarier	221 390	221 390
Markanläggningar	244 106	60 576
	3 118 392	2 476 727

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	73 742	98 855
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 715	6 756
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	20 595	12 357
Övriga ränteintäkter	583	1 289
	100 635	119 257

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	220 006	287 132
Övriga räntekostnader	1 331	1 555
	221 337	288 687

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 086 314	76 086 314
-Årets anskaffningar fönster	20 483 662	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	96 569 976	76 086 314
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-43 054 586	-40 859 824
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 652 895	-2 194 762
	-45 707 481	-43 054 586
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	50 862 495	33 031 728
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	395 000 000	395 000 000
Byggnader - lokaler	4 430 000	4 430 000
	399 430 000	399 430 000
Mark - bostäder	279 000 000	279 000 000
Mark - lokaler	3 498 000	3 498 000
	282 498 000	282 498 000
Summa taxeringsvärde	681 928 000	681 928 000

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	908 640	908 640
-Årets anskaffningar p-platser	4 588 256	-
	5 496 896	908 640
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-136 296	-75 720
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-244 106	-60 576
	-380 402	-136 296
Redovisat värde vid årets slut	5 116 494	772 344

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	2 536 025	2 536 025
	2 536 025	2 536 025
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 650 465	-1 429 075
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-221 390	-221 390
	-1 871 855	-1 650 465
Redovisat värde vid årets slut	664 170	885 560

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början, fönster	6 942 140	-
Årets anskaffningar, fönster	13 541 522	6 942 140
Omfört till investering	-20 483 662	-
Redovisat värde vid årets slut	-	6 942 140

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 185	22 068
	24 185	22 068

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	442 159	453 702
Ränteintäkter	6 122	22 595
Egain, avtal energioptimering	164 708	126 192
	612 989	602 489

Not 14 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	0,56	2022-11-07	7 000 000	7 000 000
			7 000 000	7 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	240 306	160 169
Nordea	645 551	645 551
SBAB	20 508 831	28 398 017
	21 394 688	29 203 737

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2753783600	0,454	2022-03-28	5 520 000	5 520 000
Swedbank	2753783634	0,454	2022-03-28	5 521 764	5 521 764
Swedbank	2850900495	0,454	2022-03-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2850900867	0,473	2022-01-28	6 210 000	6 330 000
Swedbank	2853041412	0,473	2022-01-28	6 976 300	6 976 300
Swedbank	2853041420	0,473	2022-01-28	6 231 520	6 231 520
				37 959 584	38 079 584
Nästa års beräknade amortering				-120 000	-120 000
Nästa års omförhandling				-37 839 584	-37 959 584
Kortfristig del				-37 959 584	-38 079 584

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

	-	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 359 584	37 479 584

Skulden till kreditinstitut redovisas som kortfristig eftersom föreningen inte har en ovillkorad rätt att reglera skulden senare än 12 månader efter bokslutsdagen. Dock kommer, liksom tidigare år, med största sannolikhet krediten, att förlängas vid villkorsperiodens utgång. ↴

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 924 900	42 924 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	42 924 900	42 924 900

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	139 592	159 818
Arbetsgivaravgift	103 985	115 905
	243 577	275 723

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	304 121	321 503
Förutbetalda hyror och avgifter	2 617 484	2 588 043
Upplupna räntekostnader	19 930	20 108
Upplupen el	171 775	69 106
Upplupen vatten	152 166	143 934
Upplupen värme	843 798	661 962
Upplupen sophämtning	73 436	76 463
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 897	322 354
	4 503 607	4 203 473

Sollentuna 2022-05-13




Catharina Fröjd Nyqvist



Björn Borg



Robert Norrgård



Charlotta Lamin



Paula Jokela



Solveig Edlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05-20



Iva Biondic Parac
Förtroendevald revisor



Lars Lundberg
Yrkesrevisor

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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Yrkesrevisorns ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar samt Den icke-auktoriserade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som yrkesrevisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Yrkesrevisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, 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 revisions sed 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. *H JBP*

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Platån för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag som yrkesrevisor 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 yrkesrevisorns 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 20 maj 2022

Iva Biondic Parac

Förtroendevald revisor

Lars Lundberg

Yrkesrevisor