

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Medlemmar

Föreningen hade 75 medlemmar per den 31 december 2013.

Styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Styrelse

Bengt Svanbom	Ordförande
Gösta Öberg	Sekreterare
Michael Hemberg	Kassör
Kristina Nilsson	Ledamot
Margaretha Beverloo Smith	Ledamot bara fram till 2013-09-01 på grund av flytt utomlands

Niklas Johanneson	Suppleant
Felipe Conde	Suppleant
Birgitta Fröde	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Tre protokollförda förvaltningsmöten med NORDSTADEN.

Ett antal protokollförda möten med föreningens entreprenörer och leverantörer samt ett med en boende gällande klagomål från grannar.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Jonny Isaksson och revisorssuppleant Bengt Sterner, bägge från revisionsfirma Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tereza Omazic som sammankallande samt Anna-Karin Holmgren och Liisa Kastis.

Föreningsfrågor

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar plus 3 makar / sambos / närstående.

Stämman beslöt följande:

- att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna
- att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning
- att föreningens resultat 156 506 kr skulle balanseras i ny räkning.

Verksamhet under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2013 arbetat i god inbördes sämja och ömsesidig respekt. Arbetet i styrelsen har fortsatt fokuserats på att göra driften så kostnadseffektiv som möjligt.

Kompletterande trädgårdsarbeten har med hjälp av vissa trogna och energiska boende utförts under två städdagar, en i maj och en i september då det rensats och städats i vår närmiljö. Städdagarna avslutades sedan vanligt med en träff runt grillen vid uteplatsen.

Ett stort tack till Micke Andersson som höll i trådarna!

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Energigruppen, bestående av Gösta Öberg har som uppdrag att hålla koll på vår energiförbrukning och föreslå förbättringsåtgärder.

Installerat ny modern pump med rätt dimension för matning till de fyra luftvärmepumparna på taket.

I föreningen har fyra lägenheter fått nya ägare och de nya medlemmarna hälsas VÄLKOMNA!

En av föreningens hyresgäster har på grund av åldersskäl flyttat under året och lägenheten har av föreningen sålts till marknadspris via mäklare.

Genom avtalet med EUROPARK har vi under 2013 fått 30% av bötesintäkterna för felparkeringar, vilket under året givit 8 790 kr.

Fortsatt den elektroniska hanteringen av föreningens fakturor med NORDSTADEN.

Husens allmänna utrymmen och även lägenheterna har besiktats efter utförda sprängningarna för tvärbanan och föreningen har då representerats av NORDSTADEN.

Vid årets överlåtelse har vi även krävt en underskriven MÄKLAR- och KÖPARINFORMATION, vår nya blankett, som mäklaren ska bifoga med övriga överlåtelsehandlingar.

Av blanketten, som finns på hemsidan, framgår att vi numera tar ut en överlåtelseavgift (1 113 kr under 2013) och även en pantsättningsavgift (445 kr under 2013).

SUNDINs måleri har utfört underhållsmålning inom- och utomhus av dörrar.

POLYPLANK har monterat ny fasad vid markplanet runt våra fyra trapphus samt nya undertak vid entréerna inklusive nya LED-armaturer.

Se även punkt 6 nedan gällande Avtal och upphandlingar under året.

Fastigheterna

Bostadshus

PLATÅN 17 i Solna kommun byggdes 1969. Föreningen omfattar 80 hushåll, varav 75 är medlemmar i bostadsrättsföreningen och 5 är hyresgäster.

Beståndet omfattar 2 hus, Västra Vägen 1 C-1 D och Västra Vägen 3 A-3 B med en sammanlagd bostadsyta på 7692 kvm och övrig lokalyta på 1086 kvm.

De 80 lägenheterna är av varierande storlek från 1 rum upp till 4 rum och kök.

Till 24 av lägenheterna finns en separat uthyrningsdel med egen entré, rum med pentry och ett toalett- och duschrumbeslut.

Till varje lägenhet finns ett förråd i källaren förutom för lägenheterna på plan 1 på Västra Vägen 1C och 1D.

Förutom husen äger föreningen omgivande planteringar och gatumark inklusive 45 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende i föreningen.

Föreningens lokaler

Gemensam tvättstuga

Föreningen har en lokal som används som föreningslokal och sammanträdesrum.

Föreningen har även allmänna lokalutrymmen som används till cykel- och barnvagnsrum.

Rum finns även för grovsopor med sopsortering.

Föreningen har 6 stycken små förråd plus ett större rum och samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar.

Det finns även ett rum som används till förvaring av bildäck.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på sammanlagt 29,4 MKr.



Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i TRYGG HANSA.

Föreningen har också en kollektiv Bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar, den är också tecknad i TRYGG HANSA.

Avtal och upphandlingar under året

Löpande avtal med EUROPARK gällande parkeringsbevakning.

Löpande spotprisavtal med VATTENFALL för elleverans.

Avtal med NORRENERGI gällande leverans av fjärrvärme till fast pris för år 2011 till och med 2013.

Löpande serviceavtal modell MINI för undercentralen för fjärrvärme från NORRENERGI.

Avtal med Stockholms läns landsting att tillfälligt få disponera 102 kvadratmeter såsom arbets- och etableringsområde under tiden för anläggandet av tvärbanan.

Avtal med FÖRPACKNINGS- OCH TIDNINGS- INSAMLINGEN (fti) för uppställning av insamlingsbehållare på föreningens mark vid stensättningen mellan trottoar och gräsmattan vid vändplanen.

Avtal angående vinterunderhåll, det vill säga snöröjning och halkbekämpning för 2012-2013 med CEMI.

Avtal angående trädgårdsskötsel för 2013 med CEMI.

Föreningens ekonomi

2013 har varit ett lite speciellt ekonomiskt år för vår förening.

Vi har satsat ca 200.000:- utöver budget för att snygga till - måla dörrar, hissar, entreer mm - samt byta ut de fula plattorna vid trapphusen, ny belysning, gatunummer mm.

Detta har vi kunnat göra eftersom vi fått in drygt 3 Mkr på försäljning av en hyreslägenhet, vilket framgår av balansräkningen.

Vi har också kunnat räkna in en pluspost på ca 100.000:- jämfört med budget på räntekostnader eftersom vi har lyckats förhandla mycket bra villkor på våra lån. Lite plus har det också bivit på värmekostnader. Resultatet slutar med ett överskott på 107.000:- vilket är ca 100.000:- under budget.

Vi har mycket god likviditet, förhållandevis låga lån och god kontroll på ekonomin, vilket gör att vi kan se framtiden an för vår förening med tillförsikt.

2013 är också första året då vi lagt ut trädgårdsskötselen på ett utomstående företag (CEMI) och för att täcka dessa kostnader tagit ut en avgift av medlemmarna. Avgiften har givit 33.475:- och kostnaden blivit 52.489:- ett underskott på knappt 20.000:-. Detta kommer att rätta till sig i år då vi 2013 endast tog avgift för 3 kvartal - 2014 kommer den att utgå hela året.

Förvaltning, taxeringsvärde och skatt

Förvaltning

NORDSTADEN har såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet är för byggnaderna 57 Mkr och för marken 65 Mkr totalt 122 Mkr.

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
ingående balanserat resultat	-1 460 351
reserverat till fond för yttre underhåll	-366 000
årets resultat	107 417
	<hr/>
	-1 718 934
Styrelsen föreslår att	
ianspråktagande av yttre fond görs med	-225 901
i ny räkning överföres	-1 493 033
	<hr/>
	-1 718 934

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Verksamhetens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>3 667 230</u>	<u>3 641 635</u>
		3 667 230	3 641 635
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-2 351 039	-2 147 995
Administrationskostnader	3	-204 547	-217 410
Fastighetskatt		-96 800	-109 200
Avskrivningar	6,7,8	<u>-492 962</u>	<u>-525 485</u>
		-3 145 348	-3 000 090
Rörelseresultat		521 882	641 545
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	45 888	36 628
Räntekostnader	5	<u>-460 353</u>	<u>-548 355</u>
		-414 465	-511 727
Resultat efter finansiella poster		107 417	129 818
Resultat före skatt		107 417	129 818
Skatt pga ändrad taxering		0	26 688
Årets resultat		<u>107 417</u>	<u>156 506</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark	6	60 945 558	61 299 600
Standardförbättringar	7	1 684 651	1 805 101
Inventarier och verktyg	8	26 573	45 043
		<hr/>	<hr/>
		62 656 782	63 149 744

Summa anläggningstillgångar

62 656 782 63 149 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 256	200
Skattefordran		14 997	2 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	137 942	129 869
		<hr/>	<hr/>
		157 195	132 605

Kassa och bank

5 542 077 2 727 081

Summa omsättningstillgångar

5 699 272 2 859 686

SUMMA TILLGÅNGAR

68 356 054 66 009 430

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		43 274 277	42 549 277
Upplåtelseavgifter		5 969 105	3 379 105
Fond yttre underhåll		3 428 152	3 062 152
		<u>52 671 534</u>	<u>48 990 534</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 826 351	-1 616 857
Årets resultat		107 417	156 506
		<u>-1 718 934</u>	<u>-1 460 351</u>
Summa eget kapital		<u>50 952 600</u>	<u>47 530 183</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	16 800 000	17 818 374
Summa långfristiga skulder		<u>16 800 000</u>	<u>17 818 374</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165 760	250 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	437 694	410 285
Summa kortfristiga skulder		<u>603 454</u>	<u>660 873</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 356 054	66 009 430
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		29 366 000	29 366 000
		<u>29 366 000</u>	<u>29 366 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 0,75% - 1,34%

Standardförbättringar 3,34% - 10%

Datorer med tillbehör 33,33%

Övriga inventarier 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 914 285	2 899 775
Hysesintäkter bostäder	530 763	554 958
Hysesintäkter p-platser	100 890	100 980
Hyreintäkter förråd	15 679	17 400
Kabeltv	57 615	57 828
Erhållna parkeringsböter	8 790	7 194
Trädgårdsavgift	33 475	0
Övrigt	5 733	3 499
	<hr/> 3 667 230	<hr/> 3 641 634

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Drift- och underhållskostnader	2013	2012
Fastighetsel	183 961	167 094
Fjärrvärme	658 831	676 957
Vattenavgifter	136 861	138 361
Sophämtning	111 377	118 270
Förvaltningsarvode	228 056	227 236
Städning	117 367	112 742
Snöskottning	42 080	51 133
Fastighetsförsäkring	144 979	120 162
Kabel- Tv-avgift	66 215	65 912
Reparation och underhåll	661 312	470 128
	<u>2 351 039</u>	<u>2 147 995</u>
Not 3 Administrationskostnader	2013	2012
Telefon, porto, data m.m.	22 645	18 773
Medlemsavgifter	5 008	4 971
Revisionsarvoden	23 750	26 000
Styrelsearvoden	110 356	111 862
Lagstadgade soc.avgifter	18 856	20 287
Övriga kostnader	23 932	35 517
	<u>204 547</u>	<u>217 410</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
Räntor postgiro och bank	45 839	35 893
Skattefria ränteintäkter	49	735
	<u>45 888</u>	<u>36 628</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Ränta fastighetslån	460 183	548 355
Övriga räntekostnader	170	0
	<u>460 353</u>	<u>548 355</u>
Not 6 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 032 130	65 032 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 032 130	65 032 130
Ingående avskrivningar	-3 732 530	-3 378 488
Årets avskrivningar	-354 042	-354 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 086 572	-3 732 530
Utgående redovisat värde	60 945 558	61 299 600
Redovisat värde byggnader	40 646 100	41 000 142
Redovisat värde mark	20 299 458	20 299 458
	<u>60 945 558</u>	<u>61 299 600</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	122 000 000	88 000 000
varav byggnader:	57 000 000	56 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Standardförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 688 457	3 688 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 688 457	3 688 457
Ingående avskrivningar	-1 883 356	-1 731 584
Årets avskrivningar	-120 450	-151 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 003 806	-1 883 356
Utgående redovisat värde	1 684 651	1 805 101

Not 8 Inventarier och verktyg	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	192 449	192 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 449	192 449
Ingående avskrivningar	-147 406	-127 735
Årets avskrivningar	-18 470	-19 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 876	-147 406
Utgående redovisat värde	26 573	45 043

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkringspremie	51 002	36 887
Övrigt	86 940	92 982
	137 942	129 869

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	42 549 277	3 379 105	3 062 152	-1 460 351
Upplåtelse av lägenhet	725 000	2 590 000		
Årets reservering till yttre fond			366 000	-366 000
Årets resultat				107 417
Belopp vid årets utgång	43 274 277	5 969 105	3 428 152	-1 718 934

Not 11 Skulder till kreditinstitut		2013-12-31	2012-12-31
Lån	Tid och villkor		
Lån Swedbank	90 dgr, 2,579%	8 000 000	8 000 000
Lån Swedbank	90 dgr, 2,579%	2 000 000	2 000 000
Nordea		0	7 818 374
Lån Swedbank	160127, 2,76%	6 800 000	0
		16 800 000	17 818 374

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	232 575	182 974
Upplupna räntekostnader	67 805	60 000
Beräkn arvode för revision	23 500	23 000
Övriga upplupna kostnader	113 814	144 311
	<hr/> 437 694	<hr/> 410 285

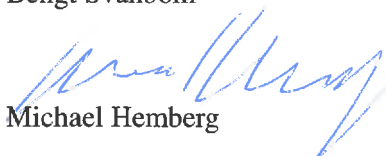
Solna 14-03-14



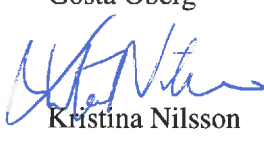
Bengt Svanbom



Gösta Öberg



Michael Hemberg



Kristina Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2014



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Platån 17, org. nr 769605-2781

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Platån 17 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Platån 17 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 7 mars 2014



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor