

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Medlemsinformation

Föreningen hade 121 medlemmar per den 31 december 2014.

Styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Styrelse

Bengt Svanbom	Ordförande
Gösta Öberg	Sekreterare
Michael Hemberg	Kassör
Kristina Nilsson	Ledamot
Niklas Johanneson	Suppleant
Birgitta Fröde	Suppleant
David Desimons	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ett protokollfört förvaltningsmöte och ett driftmöte med NORDSTADEN.

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

Ett möte med SOLNA STAD och dess projekt ENERGISMART BRF för en frivillig genomgång av föreningens energiförbrukning och miljösituation.

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Jonny Isaksson och revisorssuppleant Mats Blomgren, 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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014. I stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar plus 3 stycken med gällande fullmakt plus 6 makar / sambos / barn / 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 107 417 kr skulle balanseras i ny räkning.



Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Fastigheterna

Bostadshus

PLATÅN 17 i Solna kommun byggdes 1969. Föreningen omfattar 80 lägenheter, varav 75 är bostadsrätter och 5 är hyresrätter.

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 duschrum.

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

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.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i TRYGG HANSA.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2014 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 våra cykelrum samt i slänten längs vår uppfart på Västra Vägen, det vill säga främst ytor där vår entreprenör inte rensar. Höstens städdag avslutades sedan vanligt med en träff runt grillen vid uteplatsen.

Stort tack till en av våra boende som sponsrat denna aktivitet!

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

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



Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Genom avtalet med APCOA / EUROPARK har vi under 2014 fått 30% av kontrollavgifterna för felparkeringar, vilket under året givit 6 900 kr.

Fortsatt den elektroniska hanteringen av föreningens fakturor med NORDSTADEN.

Vid årets överlåtelser har vi fortsatt att kräva en underskriven MÄKLAR- och KÖPARINFORMATION som mäklaren ska bifoga med övriga överlåtelsehandlingar.

Av blanketten, som finns på vår hemsida, framgår att vi tar ut en överlåtelseavgift (1 113 kr under 2014) och även en pantsättningsavgift (445 kr under 2014).

Vid eventuell uthyrning av en lägenhet i andra hand har föreningen börjat använda FASTIGHETSÄGARNAS standardblankett och den finns på vår hemsida.

Se även nedan gällande "Avtal och upphandlingar under året".

Avtal och upphandlingar under året

Löpande avtal med APCOA / EUROPARK gällande parkeringsbevakning.

Löpande spotprisavtal med VATTENFALL för elleverans.

Avtal med NORRENERGI gällande leverans av fjärrvärme enligt normalprislista som dels baseras på maxeffekt, dels på energiförbrukning och dels på temperaturtillägg för returvattnet.

Löpande serviceavtal modell MINI för undercentralen för fjärrvärme från NORRENERGI.

Avtal med ANTICIMEX gällande bekämpning av små skadedjur runt våra hus.

Avtal angående vinterunderhåll, det vill säga snöröjning och halkbekämpning för 2014-2015 med CEMI.

Avtal angående trädgårdsskötsel för 2014 med CEMI.

Föreningens ekonomi

2014 har varit ett gott år för vår förening. Samtliga kostnadslag har hållit sig inom eller under budget vilket givit ett ökat överskott. Särskilt räntekostnaderna har varit lägre p.g.a bra lån och goda placeringar av vårt kapital – 86 Tkr under budget. Detta ger ett resultat på 436 Tkr vilket är 195 Tkr över budget. Detta är synnerligen välkommet, då vi har att klara de nya redovisningsregler som gäller för alla företag f.o.m. 2014.

Vi har att följa en ny redovisningsregel som kallas K2 och som innebär framförallt 2 stora förändringar:

1) Avskrivningarna skall i fortsättningen baseras på hela föreningens värde utom marken och beräknas på 1% per år – inte som förut olika avskrivningstid för byggnader, takreparation, tvättmaskiner etc.

För många föreningar har detta betytt otroligt ökade avskrivningar, men inte för oss gudskelov. Avskrivningarna ökar något, men detta hade vi förutsett i budgeten och det klarar vi utan problem.

2) Investeringar får i fortsättningen inte aktiveras och sedan skrivas av under lång tid utan måste dras mot resultatet direkt. Det innebär att om man gör en större investering kommer föreningen att detta år visa en större förlust. Men eftersom man kan förklara detta i förvaltningsberättelsen och att alla kommer att få göra detta tror vi att skadan kommer att bli försumbar. Speciellt för en förening som våran med mycket god likviditet och starka finanser.

Vidare är det utmärkt i detta nya läge att årets resultat räcker för avsättningen till reparationsfonden på 366 Tkr och även efter detta visar positivt resultat. Denna fond kommer att få större betydelse nu när vi kall redovisa enligt det nya systemet K2.

Vi kan alltså se framtiden an med tillförsikt. Vi har en mycket ekonomiskt stark förening som står pall för nya regler och andra påfund.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 675 007	3 667 230	3 641 635	3 618 014
Resultat efter finansiella poster	436 074	107 417	129 818	48 828
Soliditet (%)	74,75	74,54	72,00	71,93

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 718 934
Reserverat till fond för yttre underhåll	-366 000
Ianspråktagande yttre fond enl stämmobeslut	225 901
Årets resultat	436 074
	<hr/>
	-1 422 959

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 422 959
	<hr/>
	-1 422 959

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>3 675 007</u>	<u>3 667 230</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 675 007</u>	<u>3 667 230</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 299 430	-2 523 174
Styrelsearvoden m.m.	2	-121 084	-129 212
Avskrivningar		<u>-500 155</u>	<u>-492 962</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 920 669</u>	<u>-3 145 348</u>
Rörelseresultat		754 338	521 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 338	45 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-401 602</u>	<u>-460 353</u>
Summa finansiella poster		<u>-318 264</u>	<u>-414 465</u>
Resultat efter finansiella poster		436 074	107 417
Årets resultat		<u>436 074</u>	<u>107 417</u>

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	62 145 998	62 630 209
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 629	26 573
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>62 156 627</u>	<u>62 656 782</u>
Summa anläggningstillgångar		62 156 627	62 656 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 256
Övriga fordringar		31 326	14 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 010	137 942
Summa kortfristiga fordringar		<u>206 336</u>	<u>157 195</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 375 659	5 542 077
Summa kassa och bank		<u>6 375 659</u>	<u>5 542 077</u>
Summa omsättningstillgångar		6 581 995	5 699 272
SUMMA TILLGÅNGAR		68 738 622	68 356 054



BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 243 382	49 243 382
Fond för yttre underhåll		3 568 251	3 428 152
Summa bundet eget kapital		52 811 633	52 671 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 859 032	-1 826 351
Årets resultat		436 074	107 417
Summa fritt eget kapital		-1 422 958	-1 718 934
Summa eget kapital		51 388 675	50 952 600
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		16 800 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder	7	16 800 000	16 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 126	165 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 821	437 694
Summa kortfristiga skulder		549 947	603 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 738 622	68 356 054
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckning		29 366 000	29 366 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Inventarier, verktyg och installationer

5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter	2 949 516	2 914 285
	Hysesintäkter bostäder	485 843	530 763
	Hysesintäkter parkering	100 943	100 890
	Hysesintäkter förråd	15 350	15 679
	Kabeltv	57 828	57 615
	Erhållna parkeringsböter	6 900	8 790
	Trädgårdsavgift	45 000	33 475
	Övrigt	13 627	5 733
		<hr/> 3 675 007	<hr/> 3 667 230
Not 2	Styrelsearvoden m.m.	2014	2013
	Styrelsearvoden	105 084	110 356
	Pensionskostnader	16 000	18 856
	Summa	<hr/> 121 084	<hr/> 129 212

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Drift och underhållskostnader		
	Fastighetsel	175 907	183 961
	Fjärrvärme	663 637	658 831
	Vattenavgifter	149 280	136 861
	Sophämtning	118 041	111 377
	Förvaltningsarvode	228 053	228 056
	Städning	115 106	117 367
	Snöskottning	36 874	42 080
	Fastighetsförsäkring	170 774	144 979
	Kabel- Tv-avgift	66 272	66 215
	Reparation och underhåll	390 327	661 311
	Fastighetsskatt	97 360	96 800
	Administrationskostnader		
	Telefon, porto, data m.m.	18 412	22 645
	Medlemsavgifter	4 950	5 008
	Revisionsarvoden	25 500	23 750
	Övriga kostnader	38 937	23 933
		<u>2 299 430</u>	<u>2 523 174</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>68 720 587</u>	<u>68 720 587</u>
	Utgående anskaffningsvärden	68 720 587	68 720 587
	Ingående avskrivningar	-6 090 378	-5 615 886
	Årets avskrivningar	<u>-484 211</u>	<u>-474 492</u>
	Utgående avskrivningar	-6 574 589	-6 090 378
	Redovisat värde	<u>62 145 998</u>	<u>62 630 209</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	65 000 000	65 000 000
	Byggnader	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
		<u>122 000 000</u>	<u>122 000 000</u>
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>192 449</u>	<u>192 449</u>
	Utgående anskaffningsvärden	192 449	192 449
	Ingående avskrivningar	-165 876	-147 406
	Årets avskrivningar	<u>-15 944</u>	<u>-18 470</u>
	Utgående avskrivningar	-181 820	-165 876
	Redovisat värde	<u>10 629</u>	<u>26 573</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Eget kapital


	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	43 274 277	5 969 105	3 428 152	-1 718 933
Årets reservering till yttre fond			366 000	-366 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-225 901	225 901
Årets resultat				436 074
Belopp vid årets utgång	43 274 277	5 969 105	3 568 251	-1 422 958

Not 7 Långfristiga konvertibla lån

		2014-12-31	2013-12-31
Lån	Tid och villkor		
Lån Swedbank	90 dgr 1,613%	8 000 000	8 000 000
Lån Swedbank	90 dgr 1,613%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank	160127 2,76%	6 800 000	6 800 000
		<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>

Solna 2015-03-16


Bengt Svanbom


Gösta Öberg


Michael Hemberg


Kristina Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

17 mars 2015


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 2014.

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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 2014 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 2014.

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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 17 mars 2015



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor