

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Platån 17 hade per den 31 december 2020, 110 medlemmar.

Styrelse, firmatecknare och valberedning

Styrelse

Christer Berglund	Ordförande
Jaques Villot	Kassör
Margaretha Beverloo-Smith	Sekreterare
Jörgen Samuelsson	Ledamot
Bernt Granath	Ledamot
Alexandra Folkeryd	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Valberedning

Valberedningen för val av 2020 års styrelse bestod av Carl-Erik Flensburg (sammankallande), Liisa Kastis och Martin Johansson.

Föreningsfrågor

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag 23 april 2020. I stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Dessutom hade en fullmakt lämnats.

Stämman beslutade 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 2019 års förvaltning
- att föreningens resultat -7 693 300 kr skulle balanseras i ny räkning

Fastigheterna

Bostadshus

Fastigheten PLATÅN 17 i Solna kommun byggdes 1969. Brf Platån 17 bildades 1999 och övertog fastighetsbeståndet år 2001. Föreningen omfattar 80 lägenheter, varav 76 bostadsrätter och 4 hyresrätter.

Fastigheten omfattar två hus, Västra Vägen 1 C – 1 D och Västra Vägen 3 A – 3 B med en sammanlagd bostadsyta på 7 692 kvm och övrig lokalyta på 1 086 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. Alla lägenheter har ett separat förråd i fastigheten.

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

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Föreningens lokaler

Föreningen har:

- En gemensam tvättstuga.
- En lokal som används som föreningslokal och sammanträdesrum.
- Allmänna lokalutrymmen som används som cykel- och barnvagnsrum.
- Sex små och ett större förråd, som samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på sammanlagt 56,8 MKr.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har också en kollektiv Bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar, som är tecknad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppskrivning av fastighet

För att bättre spegla fastighetens värde har vi under året skrivit upp markvärdet med 82 700 542 kr. Bokfört värde på marken är efter det 103 000 000 kr vilket motsvarar taxeringsvärdet. Uppskrivningen har skett mot uppskrivningsfond i Eget kapital.

Underhållsplan

Arbetet med underhållsplanen är ett löpande arbete där beslut tas om på vilka åtgärder som ska prioriteras. För att kunna göra det har vi tagit in hjälp från relevanta underleverantörer som har lämnat ytterligare eller jämförande offerter.

De mest akuta åtgärderna i underhållsplanen:

- Stambyte – komplett stambyte med reovering av samtliga badrum, grovkök samt toaletter. Påbörjades hösten 2019 och beräknas bli klart under första kvartalet, 2021.
- Fasadenovering och tilläggsisolering av fasader – påbörjades våren 2020 och beräknas bli klart under första kvartalet, 2021.

Nya medlemmar

I föreningen har sex lägenheter fått nya ägare under året, och de nya medlemmarna hälsas VÄLKOMNA!

Parkeringsintäkter

Genom avtalet med Apcoa Parking/Europark har vi under 2020 fått 30 % av kontrollavgifterna för felparkeringar, vilket under året givit 1 050 kr. På grund av stambyte och fasadenovering har de flesta ytor begagnats av entreprenörerna, varvid intäkterna har varit lägre än vanligt.

Avtal och upphandlingar under året

MZ har kontrakterats för att genomföra föreningens fasadenovering.

Infometric har kontrakterats för en övergång till gemensamt elabonnemang, IMD.

I övrigt har inga nya upphandlingar eller avtal gjorts under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Som planerat höjdes avgifterna med 7% från och med april 2020 och de kommer att höjas med ytterligare 7 % från och med april 2021.

Stambyte

Stambytesprojektet som började 2019, fortsatte under hela 2020. Vi ligger nära i fas med vår budget på 50 Mkr, vilket finansieras med nya lån. Återstår i finansieringsplan ett lån på 13 Mkr som enligt plan ska tas under 2021.

På grund av ett gynnsamt ränteläge samt aktivt arbete med offerter från olika banker har vi kunnat förhandla fram en bra ränta för våra lån. Vi kommer även i fortsättningen bevaka offerter från olika banker.

Räntenivån är avgörande för eventuella framtida avgiftshöjningar.

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

IMD

Vi har under året genomfört övergång till gruppabonnemang (IMD) gällande el till våra boende. Detta kommer att spara elkostnader för alla boende. All el förhandlas nu gemensamt av föreningen och boendes förbrukning faktureras sedan vidare till de boende. Det direkta sparandet för våra boende består av borttagande av fasta kostnader samt låga elpriser, vilket vi kommer att kunna behålla med hjälp av en högre förhandlad volym.

I övrigt har vi behållit samma kostnadsstruktur som under 2019.

Företagets säte är Solna

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 404 656	4 191 692	3 916 305	3 700 713
Resultat efter finansiella poster	-35 293 223	-7 693 300	50 731	-1 822 713
Soliditet (%)	63,71	70,41	83,32	83,37
Kassalikviditet (%)	7,08	185,37	375,77	317,94
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	552	506	482	476
Lån/kvm br yta	7 472	2 682	1 565	1 565

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	43 704 312	8 175 070	3 603 589	0	-10 816 347
Uppskrivning markvärde				82 700 542	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Årets reservering till fond för yttre underhåll			528 000		-528 000
Årets resultat					-35 293 223
Belopp vid årets utgång	43 704 312	8 175 070	4 131 589	82 700 542	-46 637 570

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 816 347
Reserverat till fond för yttre underhåll	-528 000
Årets resultat	-35 293 223
	<hr/>
	-46 637 570

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-46 637 570
	<hr/>
	-46 637 570

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

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 404 656	4 191 692
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 404 656	4 191 692
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-38 743 749	-11 121 931
Personalkostnader		-140 697	-157 728
Avskrivningar	4, 5	-509 784	-509 808
Summa rörelsekostnader		-39 394 230	-11 789 467
Rörelseresultat		-34 989 574	-7 597 775
Finansiella poster			
Räntekostnader		-303 649	-95 525
Summa finansiella poster		-303 649	-95 525
Resultat efter finansiella poster		-35 293 223	-7 693 300
Årets resultat		-35 293 223	-7 693 300



Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	141 941 269	59 724 939
Inventarier, verktyg och installationer	5	36 473	62 045
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>141 977 742</u>	<u>59 786 984</u>
Summa anläggningstillgångar		141 977 742	59 786 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	927
Övriga fordringar		71 171	12 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 047	214 753
Summa kortfristiga fordringar		<u>278 218</u>	<u>228 198</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 244 549	3 418 770
Summa kassa och bank		<u>2 244 549</u>	<u>3 418 770</u>
Summa omsättningstillgångar		2 522 767	3 646 968
SUMMA TILLGÅNGAR		144 500 509	63 433 952



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		51 879 382	51 879 382
Uppskrivningsfond	6	82 700 542	0
Fond för yttre underhåll		4 131 589	3 603 589
Summa bundet eget kapital		138 711 513	55 482 971

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-11 344 347	-3 123 047
Årets resultat		-35 293 223	-7 693 300
Summa fritt eget kapital		-46 637 570	-10 816 347

Summa eget kapital

92 073 943 44 666 624

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	16 800 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	16 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 000 000	0
Leverantörsskulder		5 082 682	1 492 788
Övriga skulder		17 117	18 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		526 767	455 955
Summa kortfristiga skulder		35 626 566	1 967 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 500 509 63 433 952

J
13 75/95
M DS

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	3 457 191	3 167 423
Hysesintäkter bostäder	462 066	450 123
Hysesintäkter p-plats	160 500	161 700
Hysesintäkter förråd	11 908	16 198
Kabel-tv/Bredband	227 520	227 520
Erhållna parkeringsböter	1 050	3 982
Trädgårdsavgift	45 600	45 600
Övrigt	15 621	31 129
Försäkringsersättning	23 200	88 017
	4 404 656	4 191 692

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Fastighetsel	293 225	252 008
Fjärrvärme	635 583	678 465
Vatten	118 411	119 353
Sophämtning	160 925	119 517
Förvaltningsarvode	244 220	240 420
Städning	85 896	85 764
Snöskottning/sandning	17 366	88 420
Fastighetsförsäkringar	237 910	223 734
Kabel-TV/bredband	229 327	228 462
Reparation och underhåll	932 533	1 149 593
- Stambyte	22 115 425	7 679 175
- Fasadrenovering	13 133 544	78 685
Fastighetsskatt	114 320	110 160
Administrationskostnader		
Medlemsavgift Fastighetsägarna	5 184	5 142

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 35 and a circular stamp.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 720 587	68 720 587
Utgående anskaffningsvärden	68 720 587	68 720 587
Ingående avskrivningar	-8 995 648	-8 511 436
Årets avskrivningar	-484 212	-484 212
Utgående avskrivningar	-9 479 860	-8 995 648
Årets uppskrivningar mark	82 700 542	0
Utgående uppskrivningar	82 700 542	0
Redovisat värde	141 941 269	59 724 939
 Av ovanstående utgör bokfört värde mark	 103 000 000	 20 299 458
 <i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	103 000 000	103 000 000
Byggnader	73 000 000	73 000 000
	176 000 000	176 000 000
 Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	 2020-12-31	 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 430	320 430
Utgående anskaffningsvärden	320 430	320 430
Ingående avskrivningar	-258 385	-232 789
Årets avskrivningar	-25 572	-25 596
Utgående avskrivningar	-283 957	-258 385
Redovisat värde	36 473	62 045
 Not 6 Uppskrivningsfond	 2020-12-31	 2019-12-31
För uppskrivning mark	82 700 542	0
Belopp vid årets utgång	82 700 542	0
 Not 7 Fastighetslån	 2020-12-31	 2019-12-31
Lån, tid & villkor		
Fastighetslån 2024-06-19 0,96%	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån 2024-06-19 0,96%	6 800 000	6 800 000
Fastighetslån 2024-09-25 0,91%	7 000 000	7 000 000
Fastighetslån 2021-01-11 0,99%	10 000 000	0
Fastighetslån 2021-06-01 0,56%	10 000 000	0
Fastighetslån 2021-09-30 0,54%	10 000 000	0
	46 800 000	16 800 000

Lån som villkorsändras under 2021 motsvarar 30 000 000 kr (2020 0 kr), ingen amortering planerad.

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 800 000	29 366 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet


Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna *2021-03-17*


Christer Berglund


Jacques Villot


Jörgen Samuelsson


Margaretha Berverloo-Smith


Bernt Granath

Min revisionsberättelse har lämnats den *22 mars 2021*


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Platån 17

Org.nr 769605-2781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Platån 17 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Platån 17 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

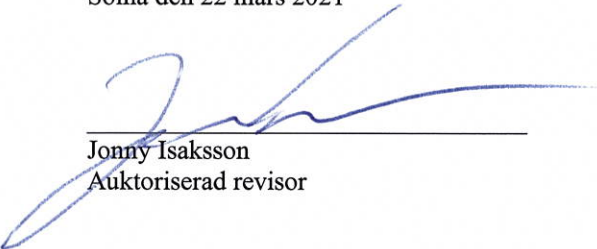
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 22 mars 2021



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor