

2023

ÅRSREDOVISNING



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLATAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Platån

Org.nr: 714800-1352

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 829 692 tkr, varav byggnadsvärdet är 525 400 tkr och markvärdet 304 292 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	374	-

*varav 1 st. hyresrätt.

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 Flintåsvägen 39-47
Emigranten 02, med adress Flintåsvägen 29-37
Emigranten 03, med adress Flintåsvägen 19-27
Emigranten 04, med adress Flintåsvägen 3-17
Emigranten 05, med adress Flintåsvägen 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 Flintåsvägen 2-22

Expressen 02, med adress Flintläsvägen 26-34

Expressen 03, med adress Flintläsvägen 38-46

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi

- teknisk förvaltning/administration

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Stockholm
- ED's Ståd
- M.K. Trädgård AB
- Aimo Park
- Schindler Hiss AB
- Tele2
- E-gain
- Securitas Jourmontör
- SOB Säkerhet Ordningsbevakning

- administrativ/ekonomisk förvaltning
 - städning
 - markskötsel
 - parkeringsövervakning
 - hisservice
 - bredband, telefoni och tv
 - energioptimering
 - fastighetsjour
 - störningsjour

Organisation**Styrelse****Ordinarie styrelseledamöter**

Catharina Fröjd Nyqvist	Ordförande
Charlotta Lamin	Vice ordförande
Leif Zaar	Ledamot
Paula Jokela	Ledamot
Birger Arvidsson	Ledamot
Vivi-Anne Blomgren	Ledamot
Jakob Edestav	Ledamot

Vald till och med

2025
 2024
 2025
 2025
 2024
 2024
 2024

Firmatecknare

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

Anställda

Jonas Sahlberg	Teknisk förvaltare
Mattias Polbring	Fastighetsskötare
Fredrik Lindhé	Fastighetsskötare

Revisorer

Revideco AB – Ansvarig revisor Erik Emilsson
 Robin Sjöberg - Föreningsrevisor

Revisorsuppleanter

Ingrid Svanström
 Åke Nilsson

Valberedning

Ann-Christine Sundén	Sammanställande
Ivan Erixon	
Maj Sjöberg	

Ekonomi**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	203	223	262	238
Skuldsättning, kr/kvm	846	849	851	854	857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	872	875	877	880	883
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	182	183	176	148	162
Årsavgifter, kr/kvm	714	693	679	673	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	758	732	712	708	694
Nettoomsättning, tkr	33 501	32 505	31 693	31 469	30 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 899	2 341	5 337	7 130	4 185
Soliditet, %	54	53	52	49	45

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändring eget kapital, kr	Insatser	Upplåtelse -avgift	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	349 685	27 359 726	10 412 119	2 341 163
Avsättning till underhållsfond				10 000 000	-10 000 000	
Uttag från underhållsfond				-4 247 369	4 247 369	
Överföring från underhållsfond motsvarande årets komponentavskrivning				-966 476	966 476	
Omföring fg års resultat					2 341 163	-2 341 163
Årets resultat						4 898 910
Belopp vid årets utgång	3 747 276	2 641 115	349 685	32 145 881	7 967 127	4 898 910

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott 3 735 400 på kronor efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Styrelsen beslutade på budgetmötet den 9 november 2023 att höja avgiften för lägenheter från 1 januari 2024 med 4 %. Nivån på höjningen beslutades efter noggrann analys av aviserade höjningar på fjärrvärme, VA, renhållning mm. Garage, bilplatser, MC platser samt förråd lämnades oförändrade vid tillfället för budgetmötet.

Att avgiftshöjningen inte blev högre än 4 % trots hög inflation mm är en konsekvens av att Brf Platån har en god och stabil ekonomi och därför är det otroligt viktigt att vi fortsätter att ha en realistisk och sund inställning till ekonomiarbetet.

Den 28 september 2023 genomfördes den årliga underhållsbesiktningen, underhållsplanen är levande och revideras löpande från år till år.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt för enhetsmätning av el för laddstolpar. Föreningen erlägger uttagmoms på en del av fastighetsskötarnas lönesumma inklusive sociala avgifter för att denna verksamhet anses konkurrera med momspliktiga företag.

Händelser under året

Föreningsstämma

Årets ordinarie föreningsstämma, den 60:e i ordningen, genomfördes 2023-05-31. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 54 st.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 755 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft elva (11) protokollförda styrelsesammanträden, ett (1) budgetsammanträde och ett (1) bokslutssammanträde. Utöver dessa har möten i mindre arbetsgrupper genomförts under året.

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret löpande lämnat information till de boende genom;

- **INFORMATIONSLAD**

"Styrelsen informerar" som funnits tillgänglig på hemsidan april, juli, oktober och december månad.

Informationsbladet har även skickats via e-post till de boende som har registrerat sin e-postadress i medlemsregistret.

- **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 porttavlor så är det också möjligt för de boende att boka tvättstuga, bastu samt föreningens gästlägenhet.

- **E-POST OCH BREV I BREVLÅDAN**

Viktig information har även skickats via e-post och delats ut till hemmen i pappersform.

Plåtådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Lördagen den 2 september arrangerades föreningens årliga föreningsdag, Plåtådagen. Syftet med föreningsdagen är framför allt att bidra till ökad gemenskap och därmed trivsel och engagemang i föreningen. Evenemanget ger också möjlighet att informera om de teman som styrelsen valt. Årets teman var grannsamverkan och information om IMD-el (gemensam el med individuell mätning och debitering).

Väderprognoserna ett par dagar innan evenemanget såg dystra ut. Det blev dock hyfsat bra väder och aktiviteterna som ponnyridning, ansiktsmålning och tipspromenad kunde genomföras enligt planerna. Tack vare volontärerna som hjälpte till med olika aktiviteter, fick styrelsen utrymme att möta boende och många passade på att prata med styrelsen. Plåtådagen 2023 blev återigen en uppskattad tillställning.

Träff med styrelsen

Den 19 november anordnades ett informellt möte med de boende och styrelsen. Mötet utannonserades via hemsidan och infobladet Styrelsen informerar. De som var intresserade fick träffa styrelsen över en fika och diskutera de frågor som deltagarna tog upp.

Under 2023 har bland annat följande åtgärder genomförts.

- Utbyggnad av antalet laddplatser med fler laddstolpar. Det totala antalet laddplatser uppgår nu till 49 st.
- Injustering av värmesystem som påbörjats under 2022, har nu slutförts 2023.
- Byte av ventiler på radiatorer.
- Jordförbättring i föreningens rabatter.
- Upprustning av skyddsrum.
- RCO Access har implementerats, medlemmar kan nu öppna portar med app.
- Cykelrumsresning påbörjad 2023, slutförs under 2024.
- Bilpool har upprättats via Kinto Share.
- Gästparkeringar har upprättats runt om i föreningen i samarbete med Aimo Park.
- Självstängande sopluckor på sopstationerna utomhus har under 2023 börjat bytas ut, slutförs under 2024.
- Störningsjour upprättat enligt stämmobeslut från föregående föreningsstämma.

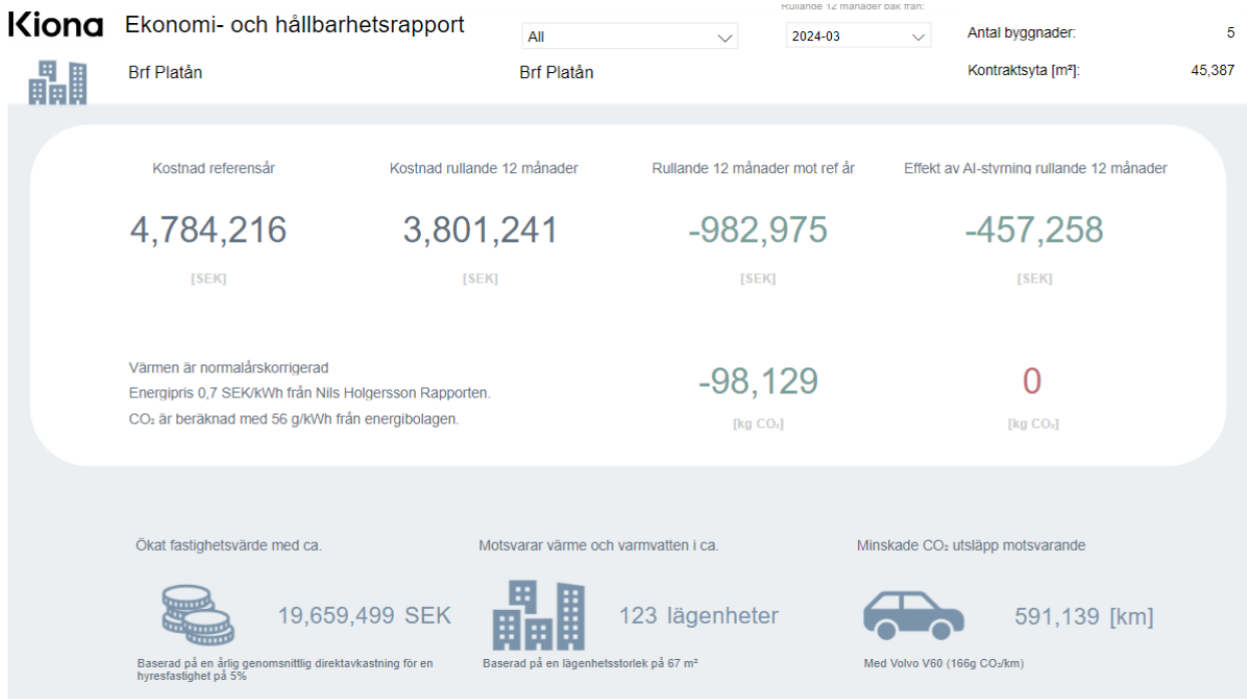
Föreningen och miljö 2023

Styrelsen har under året förberett för nya krav gällande fastighetsnära insamling av förpackningar. Från och med 1 januari 2027 ska alla hushåll i Sverige, oavsett bostadstyp, ha tillgång till fastighetsnära insamling av förpackningar. Detta ställer nu krav på de fastighetsägare som inte erbjuder möjlighet till återvinning nära fastigheten. 2022 beslutade regeringen att kommunerna i Sverige ska ta över samlingsansvaret av förpackningar från år 2024. Vi fortsätter också vårt arbete med källsortering och har satt upp informationsskyltar på återvinningsstationerna för att uppmuntra till korrekt sortering samt ett fortsatt arbete ske i samarbete med fastighetskontoret för att förbättra kapaciteten vid stationerna och minska mängden avfall som inte sorteras korrekt. Detta har många positiva effekter och har dessutom minskat kostnaderna under 2023. Styrelsen har informerat om förutsättningarna för att installera solceller på våra fastigheter i kombination med IMD (Individuell mätning och debitering) för elektricitet. Detta skulle inte bara minska vår energiförbrukning utan även bidra till en mer hållbar framtid till en lägre kostnad för alla.

Byte av termostat och injusteringen har en positiv effekt för miljöpåverkan men vi får resultaten först våren 2025. Vi är stolta över vårt arbete för att förbättra miljön och kommer fortsätta att ta ansvar för att minska vår påverkan på planeten.

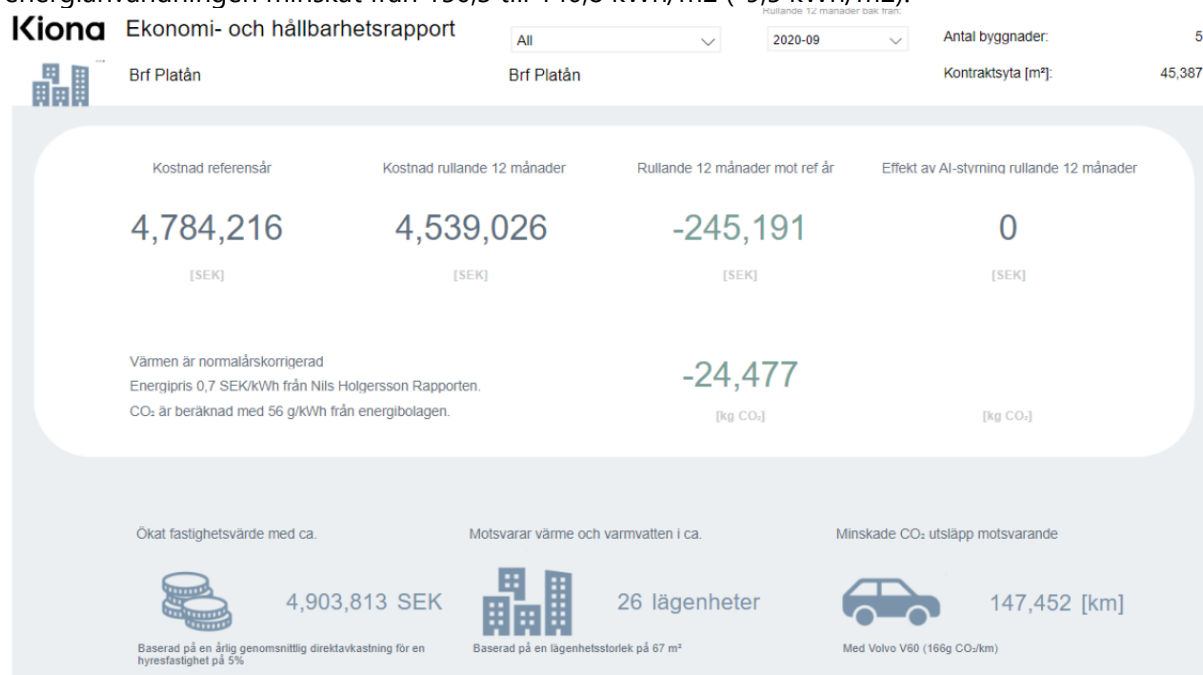
Energiutveckling:

Sedan start med etapper av energiprojekt har energianvändningen minskat -20,5% från 150,3 till 119,4 kWh/m2 (-30,9 kWh/m2). Övrigt: Yta 45 387 BOA+LOA.

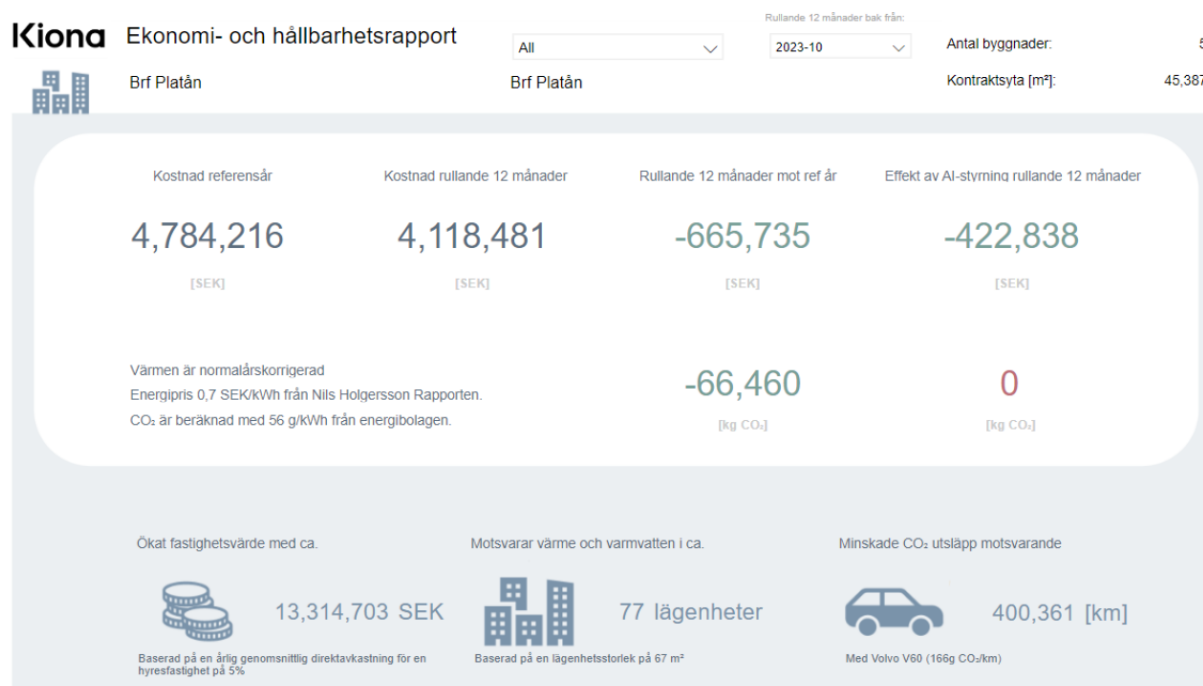


Etapp 1 – Installation av Kiona Edge Energimätar i bostaden:

Sedan Kiona Edge installerades (2019-06-28) fram tills fönsterbyte startade (2020-09-01) har energianvändningen minskat från 150,3 till 140,8 kWh/m² (-9,5 kWh/m²).

Kiona Ekonomi- och hållbarhetsrapport**Etapp 2 – Fönsterbyte:**

Sedan Fönsterbyte påbörjats (2020-09-01) fram tills fönsterbyte klart och injustering av värmesystem påbörjats (2023-10-12) har energianvändningen minskat från 140,8 till 129,4 kWh/m² (-11,4 kWh/m²).

Kiona Ekonomi- och hållbarhetsrapport

Laddplatser för elbilar:

År 2022 laddades elbilarna med 42 964 kWh av totalt 50 1043 kWh, Under 2023 så laddades våra elbilar med 85 282 kWh (=15% av vår totala elförbrukning som var 55 1713 kWh). Vi kommer troligen passera 100 000 kWh under 2024

OBS! Alla elbilsladdare och förbrukning av el betalas helt och hållet av den som hyr platsen med avgift och påslag på elpris.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet 9 november 2023 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2024.

Bostadsrätter + 4%

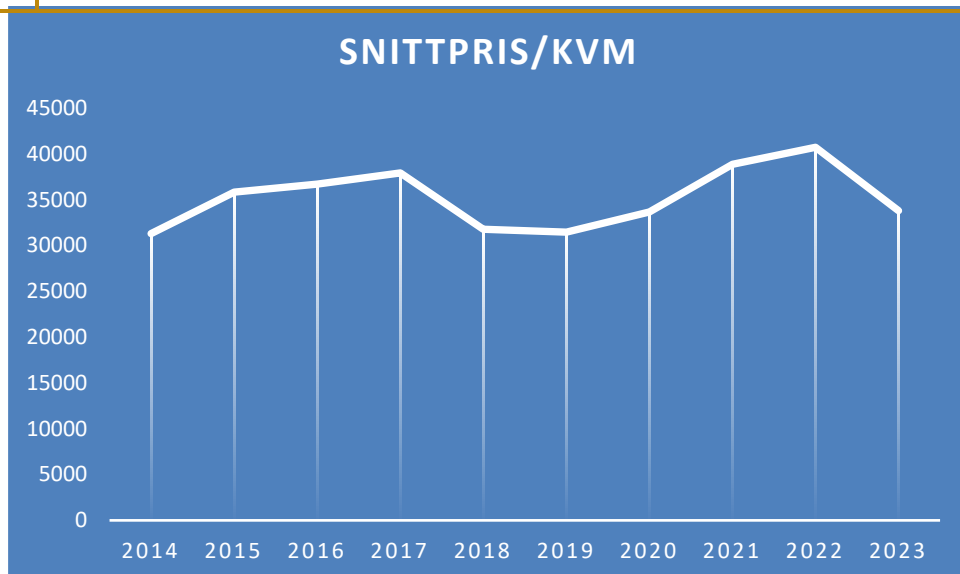
Oförändrade hyror gäller för:

Varmgarage:	750:-/månad
Termogarage:	650:-/månad
P-plats-motorvärmare:	300:-/månad
P-plats utan motorvärmare:	250:-/månad
MC-plats	150:-/månad

Överlåtelse

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 33 överlåtits genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,50	2	1 297 500	60 349
30,50	1	1 425 000	46 721
40,00	3	1 565 000	39 125
61,50	2	1 880 000	30 569
62,50	4	2 096 250	33 540
75,50	3	1 618 955	21 443
76,50	11	2 526 818	33 030
77,50	3	2 350 000	30 323
84,00	2	2 550 000	30 357
114,00	2	3 200 000	28 070
Totalsumma	33	2 183 693	33 805



Prisutvecklingen mellan 2011 och 2023.

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

Urval av tidigare genomförda och kommande större underhåll:

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd	
Stamspolning	2022	2027	885 kkr
Fönster	2020-2021	2070	
Fasader	1991-1992	2024(lagning/tvätt), 2034 (Renovering)	10.957 kkr 37.105 kkr
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2030-2032 (Byte)	41.891 kkr
Värmesystem	2023 (Injustering)	2030	9.360 kkr
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)	17.708 kkr
Tak	2008-2009	2024 (Underhåll)	1.778 kkr
Stamrenovering	2009-2011 (Relining)	2037 (Stambyte)	156.184 kkr

Allt framtida underhåll är planerat enligt normalt slitage och livslängd och kan komma att förändras. Detta är ett urval av underhållsplanen och siffrorna är baserade på dagens penningvärde. Kostnaderna är hämtade från REPAB Fakta "Underhållskostnader". Underhållsplanen utvärderas och revideras årligen av styrelsen i samband med en årlig underhållsbesiktning av fastigheterna. Totalt är underhållsplanen för de kommande 20 åren 342 miljoner kronor.

Årlig besiktning

Den 28 september 2023 genomfördes den årliga underhållsbesiktningen.

Budget för 2024

Budgeten för 2024 visar ett positivt resultat på 1 250 099 kr före avsättning till investering- och underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2024 uppgår till 4 614 000 kr. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplanen som löper över 50 år och som uppgår till ca 342 mkr för de kommande 20 åren. Se exempel på åtgärder i ovan tabell. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för 2024 för bostadsrätter med 4 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Styrelsen planerar att under verksamhetsåret 2024 fortsätta redan påbörjade arbeten som utbyggnad av IMD och översyn av våra skyddsrum så de uppnår säkerhetskraven som MSB anger. Föreningen fick

under 2023 beviljat att bygga två miljörum kombinerat med cykelförråd på Lodvägen. Planen är att detta bygge påbörjas under 2024. Det planerades även för att fortsätta justering av vårt värmesystem och ventilationer för att uppnå en mer kostnadseffektiv uppvärmning av våra lägenheter.

Föreningen har efter planerat parkunderhåll funnit behov av att fälla ett träd på baksidan av Flintlåsvägen 32-34.

I enhetlighet med underhållsplanen kommer en översyn av hustakens kondition ske och fasadtvätt kommer inledas under 2024.

Styrelsen har under 2023 påbörjat ett arbete med en översyn av informationskanaler och hur vårt informationsflöde kan effektiviseras eller utökas, däribland enkäter och andra tekniska lösningar. Tanken är att under 2024 fortsätta detta arbete.

I enlighet med stämmans beslut 2022 förberedde styrelsen ett arbete för ombyggnad av lokaler på Lodvägen 6 och Lodvägen 18. Tanken var att iordningsställa två tvättsugor, gym och bastu. Styrelsen har dock beslutat att inte genomföra dessa påbörja projekt under 2024 med anledning av den aktuella prisbilden. Styrelsen har därmed skjutit upp ombyggnaden till framtiden.

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	7 967 128
Årets resultat	<u>4 898 910</u>
	12 866 038

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	12 866 038
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 365 690
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets komponentavskrivning	966 495
Överföring till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan	<u>-10 000 000</u>
I ny räkning överföres	5 198 223

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	33 501 173	32 476 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279 758	28 862
Summa Rörelseintäkter		33 780 931	32 505 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 295 067	-23 931 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 723 552	-1 041 481
Personalkostnader	Not 6	-2 552 987	-2 469 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 590 594	-2 443 486
Summa Rörelsekostnader		-28 162 201	-29 885 573
Rörelseresultat		5 618 730	2 619 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		824 917	191 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 544 738	-469 453
Summa Finansiella poster		-719 820	-278 324
Resultat efter finansiella poster		4 898 910	2 341 164
Resultat före skatt		4 898 910	2 341 164
Årets resultat		4 898 910	2 341 164

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 56 053 357 52 759 611

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 0 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

56 053 357 52 759 611

Summa Anläggningstillgångar

56 053 357 52 759 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 090 18 724

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 4 643 448 8 847 887

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 034 180 1 212 142

Summa Kortfristiga fordringar

5 695 718 10 078 753

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 10 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

10 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 24 313 506 28 710 141

Summa Kassa och bank

24 313 506 28 710 141

Summa Omsättningstillgångar

40 009 224 38 788 894

Summa Tillgångar

96 062 581 91 548 506

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	6 388 391	6 388 391
Reservfond	349 685	349 685
Fond för yttre underhåll	32 145 881	27 359 726
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	38 883 957	34 097 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 967 128	10 412 119
Årets resultat	4 898 910	2 341 164
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	12 866 037	12 753 283

Summa Eget kapital**51 749 994 46 851 085****Skulder***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 719 584	37 839 584
Leverantörsskulder		1 389 898	1 332 018
Skatteskulder		81 732	40 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	406 294	383 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 715 079	5 101 201
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		44 312 587	44 697 422

Summa Skulder**44 312 587 44 697 422****Summa Eget kapital och skulder****96 062 581 91 548 506**

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 618 730	2 619 488
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 590 594	2 443 486
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 590 594	2 443 486
Erhållen ränta	557 235	191 128
Erlagd ränta	-1 465 191	-403 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 301 369	4 850 752
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	146 561	-606 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-344 381	569 211
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-197 820	-37 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 103 549	4 813 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 884 340	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 884 340	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	1 099 209	4 693 436
Likvida medel vid årets början	37 508 395	32 814 959
Likvida medel vid årets slut	38 607 604	37 508 395

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Fond för yttre underhåll

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

När den ovan nämnda komponentredovisningen infördes i föreningen 2014 innebar det att underhållsfonden kunde utnyttjas/lösas upp endast mot åtgärder enligt underhållsplanen som belastat resultaträkningen – inte mot åtgärder som aktiverats. Fonden har därför kommit att växa med åtgärder som utförts, men aktiverats. Styrelsen har från och med detta räkenskapsår infört en ny redovisningsinstruktion för underhållsfonden. Den innebär att fonden årligen ska lösas upp med ett belopp som motsvarar avskrivningarna på de åtgärder i underhållsplanen som aktiveras samt att aktivering endast skall ske om beloppet är väsentligt i förhållande till egendomens återanskaffningskostnad. I denna årsredovisning tillämpas denna instruktion retroaktivt i enlighet med K3, kap. 10. Effekterna framgår i tabellen "Förändring eget kapital" samt av berörda noter. Omräkning i jämförelsekolumner, o.d. har inte gjorts.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	30 872 364	29 973 732
	Hyror lokaler	283 775	305 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 909 792	1 829 050
	Individuell mätning el laddstolpar	135 063	58 055
	Hyror övrigt	78 498	65 492
	Övriga primära intäkter	221 680	244 074
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 501 172	32 476 199
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 501 172	32 476 199
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	279 758	28 862
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	279 758	28 862

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 801 246	-3 698 468
	Reparationer	-1 749 463	-2 003 838
	Planerat underhåll	-1 365 690	-4 247 369
	Försäkringsskador	-239 937	-693 506
	El	-1 087 927	-1 473 195
	Uppvärmning	-5 212 687	-4 960 693
	Vatten	-1 794 231	-1 787 446
	Sophämtning	-961 558	-1 015 583
	Fastighetsförsäkring	-541 982	-650 629
	Kabel-TV och bredband	-1 828 659	-1 775 441
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 013 324	-972 497
	Förvaltningsavtalskostnader	-692 563	-652 708
	Övriga driftkostnader	-5 799	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 295 067	-23 931 373
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-300 633	-140 601
	Administrationskostnader	-149 679	-195 595
	Extern revision	-164 344	-175 300
	Konsultkostnader	-1 724 637	-388 119
	Medlemsavgifter	-7 563	-8 446
	Föreningsverksamhet	-143 308	-84 351
	Övriga förvaltningskostnader	-233 388	-49 068
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 723 552	-1 041 481
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-527 500	-525 000
	Revisionsarvode	-30 000	-30 000
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 170 352	-1 143 805
	Sociala avgifter	-600 935	-578 745
	Uttagsbeskattning	-246 614	-239 212
	Bidrag	93 079	111 355
	Övriga personalkostnader	-40 665	-33 826
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 552 987	-2 469 233

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 541 552	-465 743
	Övriga räntekostnader	-3 186	-3 710
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 544 738	-469 453
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 597 418	96 569 976
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 309 850	2 309 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 588 256	5 496 896
	Årets investeringar	5 884 340	0
	Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	0	-4 881 198
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 379 864	99 495 524
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 735 913	-46 087 883
	Årets avskrivningar	-2 590 594	-2 443 486
	Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	0	1 795 456
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 326 507	-46 735 913
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 053 357	52 759 611
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	520 000 000	520 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	301 000 000	301 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 292 000	3 292 000
	<i>Summa</i>	829 692 000	829 692 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 924 900	42 924 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	42 924 900	42 924 900
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	322 125	2 536 025
	Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	0	-2 213 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	322 125	322 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-322 125	-1 871 855
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1 549 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-322 125	-322 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	4 294 098	8 798 254		
	Övriga fordringar	349 350	49 633		
	Summa Övriga fordringar	4 643 448	8 847 887		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupna ränteintäkter	267 682	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	766 498	1 212 142		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 034 180	1 212 142		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga kortfristiga placeringar				
	SBAB 2023-03-31 - 2024-04-02 3,54 %	10 000 000	0		
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	0		
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	Kassa och bank				
	Nordea	658 332	646 787		
	Swedbank	352 957	326 376		
	SBAB	23 302 217	27 736 978		
	Summa Kassa och bank	24 313 506	28 710 141		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	4,64%	2024-01-28	6 231 520	0
	Swedbank	4,65%	2024-01-28	6 976 300	0
	Swedbank	4,65%	2024-01-28	5 970 000	120 000
	Swedbank	4,58%	2024-03-28	7 500 000	0
	Swedbank	4,58%	2024-03-28	5 521 764	0
	Swedbank	4,58%	2024-03-28	5 520 000	0
				37 719 584	120 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			37 719 584	
	Kortfristig del			37 719 584	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	246 993	246 697
	Källskatt	113 387	120 341
	Övriga kortfristiga skulder	45 914	16 676
	<i>Summa Övriga skulder</i>	406 294	383 714
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 795 935	2 675 551
	Upplupna räntekostnader	165 580	86 033
	Övriga upplupna kostnader	1 753 564	2 339 617
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 715 079	5 101 201

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Platån

Org.nr 714800-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Platån för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Platån för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Erik Emilsson
Auktoriserad revisor

Robin Sjöberg
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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