

2024

ÅRSREDOVISNING



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PLATAN

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	-

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

Fastighetsadresser

Emigranten 01, med adress Flintlåsvägen 39-47
Emigranten 02, med adress Flintlåsvägen 29-37
Emigranten 03, med adress Flintlåsvägen 19-27
Emigranten 04, med adress Flintlåsvägen 3-17
Emigranten 05, med adress Flintlåsvägen 1
Emigranten 06, med adress Lodvägen 2
Emigranten 07, med adress Lodvägen 4

Emigranten 08, med adress Lodvägen 6-8
Emigranten 09, med adress Lodvägen 10-12
Emigranten 10, med adress Lodvägen 14
Emigranten 11, med adress Lodvägen 16-18
Expressen 01, med adress Flintlåsvägen 2-22
Expressen 02, med adress Flintlåsvägen 26-34
Expressen 03, med adress Flintlåsvägen 38-46

Förvaltning

- Brf Platån, egen regi

- teknisk förvaltning/administration

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Stockholm
- ED's Städ
- 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
Magnus Forsberg	Ledamot

Vald till och med

2025
2026
2025
2025
2026
2026
2026

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

Agneta Sundman Claesson	Sammanställande
Ivan Erixon	
Mikaela Martarian	

Ekonomi

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	230	197	203	223	262
Skuldsättning, kr/kvm	843	846	849	851	854
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	869	872	875	877	880
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	182	183	176	148
Årsavgifter, kr/kvm	742	714	693	679	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	784	758	732	712	708
Nettoomsättning, tkr	34 937	33 501	32 505	31 693	31 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 247	4 899	2 341	5 337	7 130
Soliditet, %	57	54	53	52	49

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, kkr	Insatser	Upplåtelse-avgift	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 747 276	2 641 115	349 685	32 145 881	7 967 128	4 898 910
Årets förändring	6 390	2 743 410				
Avsättning till underhållsfond				10 000 000	-10 000 000	
Uttag från underhållsfond				-1 365 690	1 365 690	
Överföring från underhållsfond motsvarande årets komponentavskrivning				-966 495	966 495	
Omföring fg års resultat					4 898 910	-4 898 910
Årets resultat						4 246 664
Belopp vid årets utgång	3 753 666	5 384 525	349 685	39 813 696	5 198 223	4 246 664

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 2 350 093 kronor efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Föreningens lägenhet som renoverades 2023 såldes 2024 därav förändringen av eget kapital.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Styrelsen beslutade på budgetmötet den 7 november 2024 att höja avgiften för lägenheter från 1 januari 2025 med 3 %. Nivån på höjningen beslutades efter noggrann analys av aviserade höjningar på fjärrvärme, VA, renhållning mm samt kommande planerade underhållsarbeten.

Från januari 2025 höjs varmgaragen med 100 kr till 850 kr/månad, p-plats med motorvärmare/laddstolpar med 50 kr till 350 kr/månad.

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 och att styrelsen fortsätter att anpassa avgiftshöjningar efter kostnadsökningar på driften samt kommande planerade underhållsarbeten. Den 24 oktober 2024 genomfördes den årliga underhållsbesiktningen, underhållsplanen är levande och revideras löpande från år till år. Styrelsen deltog under dagen och fastighetskontoret ledde arbetet.

Mervärdesskatt, föreningen är registrerad för mervärdesskatt för enhetsmätning av el för laddstolpar. Föreningen erlägger uttagsmoms 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 61:a i ordningen, genomfördes 2024-06-17. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 53 st.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 757 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 haft tretton (13) protokollförda styrelsesammanträden, ett (1) budgetsammanträde och ett (1) bokslutssammanträde. Utöver dessa har möten i mindre arbetsgrupper genomförts under året samt en (1) heldag den 24 oktober för underhållsbesiktning av fastigheter och utemiljö.

Information

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

- **INFORMATIONSBLAD**

"Styrelsen informerar" som funnits tillgänglig på hemsidan mars, augusti och november 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.

- **BOAPPA – EN KOMMUNIKATIONSAPP FÖR BOSTADRÄTTSFÖRENINGAR**

Boappa är ett nytt verktyg för styrelsen och fastighetskontoret att hålla medlemmarna uppdaterade om vad som händer i föreningen. Hittills har den främst använts för notiser för viktig information, men medlemmarna kan också hitta information om vår förening där.

- **DIGITALA TAVLOR**

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

- **E-POST OCH BREV I BREVLÅDAN**

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

Träff med styrelsen

Under Plåtådagen hade styrelsen ett tält uppsatt för att underlätta kommunikationen med medlemmarna. Detta tält fungerade som en central punkt där medlemmarna kunde ställa frågor, ge feedback och diskutera föreningens framtid. Frivilliga från föreningen hanterade stora delar av serveringen av mat och dryck, vilket gav styrelsen mer tid att fokusera på samtal med medlemmarna och att lyssna på deras synpunkter.

Plåtådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Lördagen den 31 augusti 2024 arrangerades föreningens årliga föreningsdag, Plåtådagen. Denna dag är en viktig händelse för föreningen, med syftet att främja gemenskap, trivsel och engagemang bland medlemmarna.

Innan själva Plåtådagen hölls även ett informationsmöte om IMD-el (Individuell Mätning och Debitering av el) i anslutning till evenemangsområdet. Detta möte gav medlemmarna en chans att få viktig information om hur IMD-el fungerar och vilka fördelar det kan innebära för dem som boende. Sammanfattningsvis var Plåtådagen 2024 en framgångsrik och uppskattad aktivitet som bidrog till att stärka gemenskapen inom föreningen och skapa en öppen dialog mellan styrelsen och medlemmarna.

Grannsamverkan

Grannsamverkan uppmuntrar till att stärka Plåtåns relationer med varandra och genom det skapa en positiv grannsamja, något som i sig är brottsförebyggande.

Styrelsen har även 2024 haft ett nära och bra samarbete med grannsamverkan och har varit representerade i olika aktiviteter som grannsamverkan organiserat, såsom städdag eller när kommunpolisen Krister Bergström gästade föreningen för att prata om aktiviteter som motverkar brott.

Under 2024 har bland annat följande åtgärder genomförts

Årsavgiften höjdes med 4% per 24-01-01.

Utbyggnad av antalet laddplatser med fler laddstolpar. Det totala antalet laddplatser uppgår vid årsskiftet till 55 st. (Ytterligare 14 laddplatser installerades i januari 2025).

Ombyggnad av elcentraler i alla fastigheter samt införande av IMD-El.

Tvätt av fasader som är angripna av rödalger, fortsätter under våren 2025.

Jordförbättring i föreningens rabatter.

Cykelrumsrensning påbörjad 2023, slutfördes under 2024.

Självstängande sopluckor på sopstationerna utomhus började bytas ut under 2023, slutfördes under 2024.

Reparation av stentrappor.

Föreningen och miljö 2024

Styrelsen för Brf Platån har under 2024 gjort betydande insatser för miljön. Här är några av de initiativ och projekt som föreningen har genomfört:

Kinto bilen: Fler och fler nyttjar denna tjänst vilket är bra för miljön och minskar behovet av parkeringsplatser.

Fastighetsnära insamling av förpackningar: Föreningen förbereder sig för de nya kraven som träder i kraft 2027, vilket innebär att alla hushåll ska ha tillgång till återvinning nära fastigheten.

Källsortering och informationsskyltar: Genom att sätta upp informationsskyltar och samarbeta med fastighetskontoret har föreningen förbättrat kapaciteten vid återvinningsstationerna och minskat mängden felaktigt sorterat avfall.

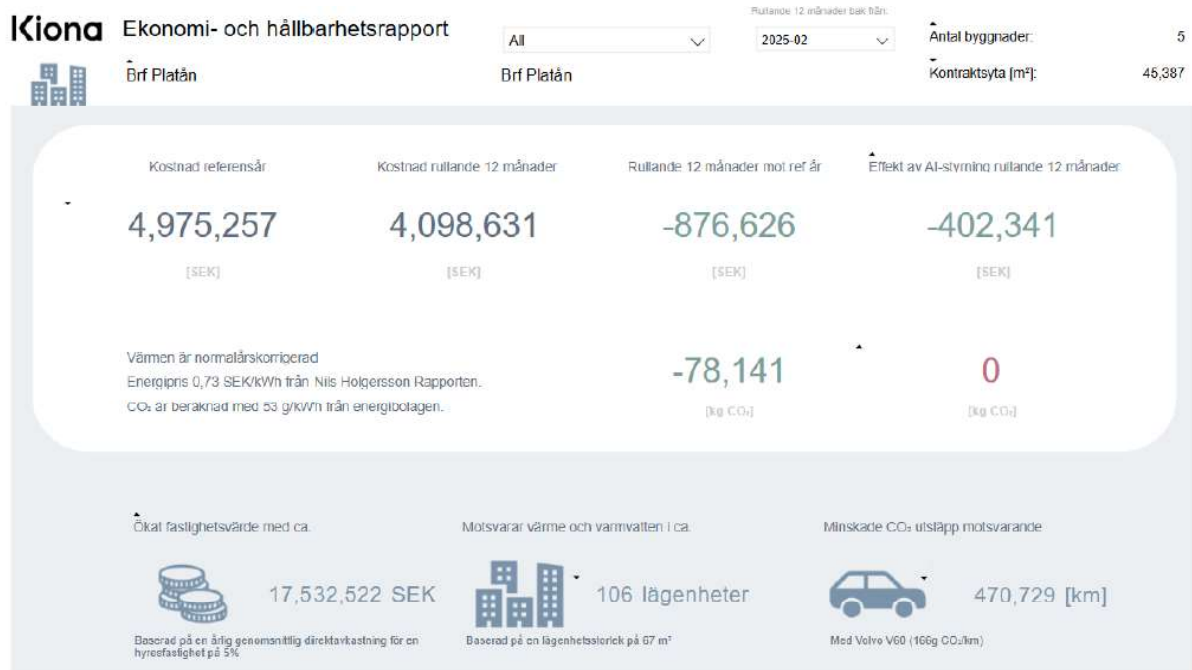
Installation av IMD och förberedelser för solceller: Individuell mätning och debitering av elektricitet är ett steg mot att minska energiförbrukningen och kostnaderna, samtidigt som det bidrar till en mer hållbar framtid. Detta är även en förutsättning för att kunna nyttja solceller inom föreningens fastigheter.

Effekten efter byte av termostat och injustering: Vi kan nu se resultatet av investeringen och den positiva påverkan för miljön och minskade kostnader (se energiutveckling).

Insamling av matfett: Föreningen har introducerat en miljötratt som gör det enkelt att samla matfett i plastflaskor. Det insamlade fett eller matolja kan sedan läggas i den röda lådan som är avsedd för detta ändamål.

Energiutveckling:

Sedan starten 2018 har tre större projekt genomförts för att minska vår energiförbrukning gällande uppvärmning. Till dags datum har vi sparat ca: 18%, vi har gått från 150,3 till 123,8 kWh/m². Det fanns dock problem med SEOMs energimätare för fjärrvärmen under ett par månader i början av 2024 som gör statistiken lite osäker.

**Ettap 1 – Installation av Kiona Edge Energimätare 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).

Ettap 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).

Ettap 3 – Injustering:

SEOMs fjärrvärme mätare havererade i slutet av 2023 och var ur drift i över 2 månader. Detta gör att siffrorna för 2024 är osäkra. Det vi kan se att vi har sänkt förbrukningen och att inomhusklimatet har blivit jämnare och värmen är jämnare fördelad över alla lägenheter.

Laddplatser för elbilar:

År 2024 laddades elbilarna med 110 243 kWh av totalt 836 247 kWh som hela föreningen förbrukade. (Sedan hösten 2024 ingår även alla lägenheters el efter införandet av IMD.)

Sedan första laddaren för bil installerades 2017 så det laddats 148 510 timmar och 330 234 kWh förbrukats.

Alla elbilsaddare samt lägenheter debiteras för den förbrukning de har. Alla har idag även timdebitering som ger möjlighet att påverka sin kostnad för elektriciteten. Detta kan följas med appen Loggamera.

Våra laddplatser är delfinansierade via Klimatklivet och EU.

**Avgifter och hyror**

Styrelsen beslutade vid budgetsammanträdet 7 november 2024 om följande avgifts- och hyreshöjningar för 2025.

Bostadsrätter + 3%

Höjning av hyror för

Varmgarage: från 750 kr/månad till 850 kr/månad

P-plats med motorvärmarrutttag/billaddning: från 300 kr/månad till 350 kr/månad

Övriga oförändrade:

P-plats utan el 250 kr/mån

Kallgarage 650 kr/mån

MC-plats 150 kr/mån

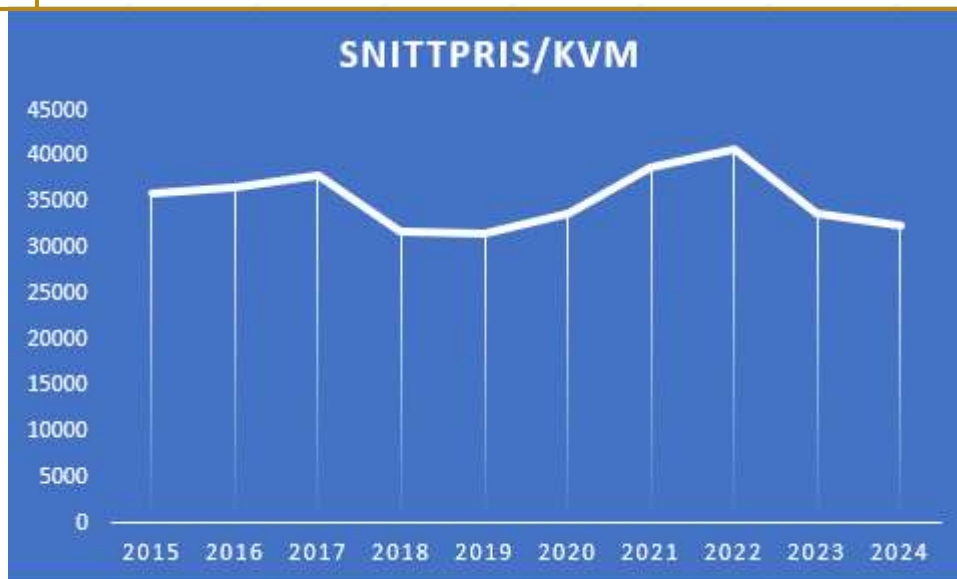
Förråd 450 kr/kvm

Överlåtelse

Av föreningens 583 bostadsrättslägenheter har 46 överlåtits genom försäljning under året.

Storlek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,5	2	1 187 500	55 233
30,5	1	1 305 000	42 787
40	6	1 630 833	40 771
62,5	8	2 023 750	32 380
75,5	7	2 139 286	28 335
76,5	14	2 253 571	29 458
77,5	2	2 125 000	27 419
84	1	2 805 000	33 393
114	5	3 039 000	26 658
Totalsumma	46	2 139 783	32 374

Prisutvecklingen mellan 2015 och 2024.



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
Förstärkt självdreg		2025	2.000 kkr
lågghusen			
Fasader	2024(tvätt)	2034 (Renovering)	650 kkr
Hissar	2000-2001 (Renovering maskineri)	2025-2030 (Komplett byte)	37.105 kkr
Tak	2008-2009	2025-2026	24.000 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 332 miljoner kronor.

Årlig besiktning

Den 24 oktober 2024 genomfördes den årliga underhållsbesiktningen.

Budget för 2025

Budgeten för 2025 visar ett positivt resultat på 1 565 000 kr före avsättning till investering- och underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2025 uppgår till 5 832 000 kr. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplanen som löper över 50 år och som uppgår till ca 332 mkr för de kommande 20 åren. Se exempel på åtgärder i ovan tabell. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för 2025 för bostadsrätter med 3 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Styrelsen kommer under 2025 installera förstärkt ventilation på låghusen.

Det kommer att installeras en solcellsanläggning som en provanläggning på hus 4, Lodvägen 8.

Fasadtvätt inleddes 2024 för att försöka tvätta bort rödalger i huvudsak högst upp på våra hus och kommer att fortsätta 2025.

Besiktning av husens fasader har genomförts. Lyan (gamla föreningslokalen), Flintlåsvägen 24 kommer att renoveras till en övernattningslokal.

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	5 198 223
Årets resultat	<u>4 246 664</u>
	9 444 887

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 444 887
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 403 243
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	3 814 625

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 937 089	33 501 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 785	279 758
Summa Rörelseintäkter		34 973 874	33 780 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 753 306	-20 295 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 316 985	-2 723 552
Personalkostnader	Not 6	-2 649 363	-2 552 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 608 091	-2 590 594
Summa Rörelsekostnader		-30 327 745	-28 162 201
Rörelseresultat		4 646 129	5 618 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 237 937	824 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 637 401	-1 544 738
Summa Finansiella poster		-399 465	-719 820
Resultat efter finansiella poster		4 246 664	4 898 910
Resultat före skatt		4 246 664	4 898 910
Årets resultat		4 246 664	4 898 910



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	54 495 066	56 053 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 495 066	56 053 357
Summa Anläggningstillgångar		54 495 066	56 053 357

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 323	18 090
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 638 001	4 643 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 158 472	1 034 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 812 796	5 695 718
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	25 000 000	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		25 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	13 582 406	24 313 506
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 582 406	24 313 506
Summa Omsättningstillgångar		48 395 202	40 009 224
Summa Tillgångar		102 890 268	96 062 581



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 138 191	6 388 391
Reservfond	349 685	349 685
Fond för yttre underhåll	39 813 696	32 145 881
Summa Bundet eget kapital	49 301 572	38 883 957

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 198 222	7 967 128
Årets resultat	4 246 664	4 898 910
Summa Fritt eget kapital	9 444 886	12 866 037

Summa Eget kapital	58 746 458	51 749 994
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 599 584	37 719 584
Leverantörsskulder		821 771	1 389 898
Skatteskulder		81 732	81 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	441 122	406 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 199 601	4 715 079
Summa Kortfristiga skulder		44 143 810	44 312 587

Summa Skulder	44 143 810	44 312 587
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	102 890 268	96 062 581
--------------------------------	-------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 646 129	5 618 730
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 608 091	2 590 594
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 608 091	2 590 594
Erhållen ränta	1 433 898	557 235
Erlagd ränta	-1 680 994	-1 465 191
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	7 007 123	7 301 369
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-300 544	146 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 184	-344 381
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-305 728	-197 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 701 396	7 103 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 049 800	-5 884 340
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 049 800	-5 884 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 749 800	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 629 800	-120 000
Årets kassaflöde	8 281 396	1 099 209
Likvida medel vid årets början	38 607 604	37 508 395
Likvida medel vid årets slut	46 889 000	38 607 604



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	32 112 331	30 872 364
	Hyror lokaler	328 848	283 775
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 005 254	1 909 792
	Individuell mätning el laddstolpar	160 878	135 063
	Hyror övrigt	49 075	78 498
	Övriga primära intäkter	280 703	221 680
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	34 937 089	33 501 172
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 937 089	33 501 172
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 785	279 758
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 785	279 758
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 131 065	-3 801 246
	Reparationer	-997 751	-1 749 463
	Planerat underhåll	-3 403 244	-1 365 690
	Försäkringsskador	-110 231	-239 937
	El	-1 564 560	-1 087 927
	Uppvärmning	-5 544 768	-5 212 687
	Vatten	-2 401 423	-1 794 231
	Sophämtning	-1 142 416	-961 558
	Fastighetsförsäkring	-752 023	-541 982
	Kabel-TV och bredband	-1 877 473	-1 828 659
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 033 385	-1 013 324
	Förvaltningsavtalskostnader	-733 369	-692 563
	Övriga driftkostnader	-61 599	-5 799
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-23 753 306	-20 295 067

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 290	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-351 533	-300 633
	Administrationskostnader	-188 926	-149 679
	Extern revision	-170 250	-164 344
	Konsultkostnader	-382 394	-1 724 637
	Medlemsavgifter	-9 972	-7 563
	Föreningsverksamhet	-66 492	-143 308
	Övriga förvaltningskostnader	-146 128	-233 388
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 316 985	-2 723 552
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-525 000	-527 500
	Revisionsarvode	-30 000	-30 000
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 264 476	-1 170 352
	Sociala avgifter	-651 894	-600 935
	Uttagsbeskattning	-258 497	-246 614
	Bidrag	111 688	93 079
	Övriga personalkostnader	-1 184	-40 665
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 649 363	-2 552 987
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 134	4 355
	Ränteintäkter placeringar	627 235	267 682
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	607 568	552 880
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 237 937	824 917
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 636 238	-1 541 552
	Övriga räntekostnader	-1 163	-3 186
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 637 401	-1 544 738

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 481 758	92 597 418
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 309 850	2 309 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 588 256	4 588 256
	Årets investeringar	1 049 800	5 884 340
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	106 429 664	105 379 864
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 326 507	-46 735 913
	Årets avskrivningar	-2 608 091	-2 590 594
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 934 598	-49 326 507
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 495 066	56 053 357
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 924 900	42 924 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 924 900	42 924 900
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	322 125	322 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	322 125	322 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-322 125	-322 125
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-322 125	-322 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 306 593	4 294 098
	Övriga fordringar	331 408	349 350
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 638 001	4 643 448

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	71 721	267 682
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 086 751	766 498
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 158 472	1 034 180

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB 2024-11-27 tom 2025-02-28 3 %	25 000 000	10 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	25 000 000	10 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	670 496	658 332
Swedbank	504 517	352 957
SBAB	12 407 393	23 302 217
<i>Summa Kassa och bank</i>	13 582 406	24 313 506

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,1%	2025-03-28	5 520 000	0
Swedbank	3,1%	2025-03-28	5 521 764	0
Swedbank	3,1%	2025-03-28	7 500 000	0
Swedbank	3,46%	2025-01-28	5 850 000	120 000
Swedbank	3,46%	2025-01-28	6 976 300	0
Swedbank	3,46%	2025-01-28	6 231 520	0
			37 599 584	120 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 599 584
Kortfristig del	37 599 584

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Uttagsskatt	258 497	246 993
Källskatt	115 441	113 387
Övriga kortfristiga skulder	67 184	45 914
<i>Summa Övriga skulder</i>	441 122	406 294

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 908 375	2 795 935
	Upplupna räntekostnader	121 987	165 580
	Övriga upplupna kostnader	2 169 239	1 753 564
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 199 601	4 715 079

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 2024.

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 2024-12-31 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.

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 2024 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA NYQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:42:13



PAULA JOKELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:49:46



CHARLOTTA LAMIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:37:28



BIRGER ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:14:06



VIVI-ANNE BLOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:45:23



MAGNUS FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:38:33



LEIF ZAAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:55:33



ROBIN SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:28:37



ERIK EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:36:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBIN SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:29:32



ERIK EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:38:51



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.