

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Platån 17

Org.nr. 769605-2781

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll

Sida

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Platån 17 hade per den 31 december 2019, 109 medlemmar.

Styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Styrelse

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Jonny Isaksson och revisorssuppleant Bengt Sterner.

Valberedning

Valberedningen bestod av Carl-Erik Flensburg (sammankallande), Alexandra Folkeryd och Martin Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag 25 april 2019. I stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Dessutom hade en fullmakt lämnats.

Stämman beslutade följande:

- att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna
- att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning
- att föreningens resultat 50 731 kr skulle balanseras i ny räkning

Fastigheterna

Bostadshus

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

Fastigheten omfattar två hus, Västra Vägen 1 C – 1 D och Västra Vägen 3 A – 3 B med en sammanlagd bostadsyta på 7 692 kvm och övrig lokalyta på 1 086 kvm.

De 80 lägenheterna är av varierande storlek från 1 rum upp till 4 rum och kök. Till 24 av lägenheterna finns en separat uthyrningsdel med egen entré, rum med pentry och ett toalett- och duschrum.

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

Föreningens lokaler

Föreningen har:

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

Inteckningar

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

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen har också en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar, som är tecknad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Underhållsplan*

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

De mest akuta åtgärderna i underhållsplanen:

- Stambyte – Påbörjades hösten 2019 och beräknas bli klart under 2021
- Renovering av fasadplåtar och ytterväggarnas isolering – Planerat till 2020. Arbetet omfattar fukt- och asbestsanering, byte av reglar och tilläggsisolering.

Nya medlemmar

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

Parkeringsintäkter

Genom avtalet med Apcoa Parking/Europark har vi under 2019 fått 30 % av kontrollavgifterna för felparkeringar, vilket under året givit 3 982 kr.

Avtal och upphandlingar under året

MZ Bygg i Stockholm AB har kontrakterats för att genomföra föreningens stambyten.

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

Föreningens ekonomi*Stambyte*

Ett stambyte startade under hösten. Beslutet om stambyte påskyndades av att vi under 2018 drabbades av omfattande vattenläckage. Vi gjorde även en förstudie som bekräftade att vår situation var akut.

Renovering av fasadplåtar och ytterväggarnas isolering

Denna process är pågående. Vi har gått genom olika offerter samt olika möjliga åtgärder.

Syftet med denna åtgärd är att försäkra oss om att ingen fasadplåt lossnar och orsakar personlig eller materiell skada och att reparera fuktskador i ytterväggen bakom plåtarna. Isoleringen kommer dessutom att minska vår energiförbrukning, vilket medför sänkta kostnader.

Kostnaderna för projekten ovan kommer att finansieras med banklån och följderna blir oundvikligen en höjning av föreningsavgiften under kommande år. Höjningen 5 % i oktober 2019 kommer att följas av ytterligare en höjning med 7 % i april 2020.

I övrigt har vi behållit samma kostnadsstruktur som under 2018.

Företagets säte är Solna

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 191 692	3 916 305	3 700 713	3 660 609
Resultat efter finansiella poster	-7 693 300	50 731	-1 822 713	-258 093
Soliditet (%)	70,41	83,32	83,37	83,72
Kassalikviditet (%)	185,37	375,77	317,94	474,49
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	506	482	476	476
Lån/kvm br yta	2682	1565	1565	1565

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	43 704 312	8 175 070	3 075 589	-2 595 047
Årets reservering till fond för yttre underhåll			528 000	-528 000
Årets resultat				-7 693 300
Belopp vid årets utgång	43 704 312	8 175 070	3 603 589	-10 816 347

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 595 047
Reserverat till fond för yttre underhåll	-528 000
Årets resultat	-7 693 300
	-10 816 347

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-10 816 347
	-10 816 347

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 191 692	3 916 305
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 191 692	3 916 305
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-11 121 931	-3 130 747
Personalkostnader		-157 728	-163 096
Avskrivningar	4, 5	-509 808	-499 088
Summa rörelsekostnader		-11 789 467	-3 792 931
Rörelseresultat		-7 597 775	123 374
Finansiella poster			
Räntekostnader		-95 525	-72 643
Summa finansiella poster		-95 525	-72 643
Resultat efter finansiella poster		-7 693 300	50 731
Årets resultat		-7 693 300	50 731



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

59 724 939

60 209 151

Inventarier, verktyg och installationer

5

62 045

87 641

Summa materiella anläggningstillgångar

59 786 984

60 296 792

Summa anläggningstillgångar

59 786 984

60 296 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

927

33

Övriga fordringar

12 518

15 718

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

214 753

199 511

Summa kortfristiga fordringar

228 198

215 262

Kassa och bank

Kassa och bank

3 418 770

2 323 476

Summa kassa och bank

3 418 770

2 323 476

Summa omsättningstillgångar

3 646 968

2 538 738

SUMMA TILLGÅNGAR**63 433 952****62 835 530**


BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 879 382

51 879 382

Fond för yttre underhåll

3 603 589

3 075 589

Summa bundet eget kapital

55 482 971

54 954 971

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 123 047

-2 645 778

Årets resultat

-7 693 300

50 731

Summa fritt eget kapital

-10 816 347

-2 595 047

Summa eget kapital

44 666 624

52 359 924

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

16 800 000

9 800 000

Summa långfristiga skulder

16 800 000

9 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 492 788

243 295

Övriga skulder

18 585

19 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

455 955

412 991

Summa kortfristiga skulder

1 967 328

675 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 433 952

62 835 530

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Inventarier, verktyg och installationer

5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter

3 167 423

3 016 593

Hysesintäkter bostäder

450 123

438 562

Hysesintäkter p-plats

161 700

131 677

Hysesintäkter förråd

16 198

17 448

Kabel-tv/Bredband

227 520

227 498

Erhållna parkeringsböter

3 982

5 180

Trädgårdsavgift

45 600

45 600

Övrigt

31 129

21 708

Försäkringsersättning

88 017

12 039

4 191 692

3 916 305

Not 3 Övriga externa kostnader

2019

2018

Fastighetsel

252 008

230 553

Fjärrvärme

678 465

700 392

Vatten

119 353

136 435

Sophämtning

119 517

106 498

Förvaltningsarvode

240 420

235 172

Städning

85 764

102 600

Snöskottning/sandning

88 420

70 219

Fastighetsförsäkringar

223 734

209 178

Kabel-TV/bredband

228 462

226 885

Reparation och underhåll

8 907 453

929 355

Fastighetsskatt

110 160

106 960

Administrationskostnader

5 142

5 082

Medlemsavgift Fastighetsägarna

28 750

30 250

Revisionsarvoden

34 283

41 168

Övriga kostnader

11 121 931

3 130 747

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		68 720 587	68 720 587
Utgående anskaffningsvärden		68 720 587	68 720 587
Ingående avskrivningar		-8 511 436	-8 027 224
Årets avskrivningar		-484 212	-484 212
Utgående avskrivningar		-8 995 648	-8 511 436
Redovisat värde		59 724 939	60 209 151
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark		103 000 000	61 000 000
Byggnader		73 000 000	65 000 000
		176 000 000	126 000 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		320 430	256 085
Årets inköp		0	64 345
Utgående anskaffningsvärden		320 430	320 430
Ingående avskrivningar		-232 789	-217 913
Årets avskrivningar		-25 596	-14 876
Utgående avskrivningar		-258 385	-232 789
Redovisat värde		62 045	87 641
Not 6 Fastighetslån		2019-12-31	2018-12-31
Lån	Tid och villkor		
Fastighetslån	240619 0,960%	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån	240619 0,960%	6 800 000	6 800 000
Fastighetslån	240925 0,910%	7 000 000	0
		16 800 000	9 800 000

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		29 366 000	29 366 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

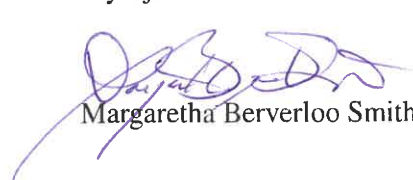
NOTER

Solna 2020-03-27


Jörgen Samuelsson


Styrbjörn Lekerud

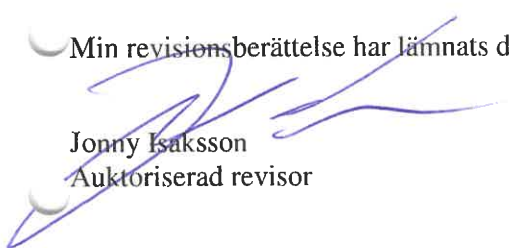

Jacques Villot


Margaretha Berverloo Smith


Christer Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats den

30 mars 2020


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor