

2022

# ÅRSREDOVISNING





# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Platån

Org.nr: 714800-1352

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# 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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> )
Bostäder	583*	43 257
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- 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 m<sup>2</sup>). 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 Ståd
- M.K. Trädgård AB
- Aimo Park
- Schindler Hiss AB
- Tele2
- E-gain

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

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

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

**Vald till och med**

2023  
2024  
2023  
2023  
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**

Lars Lundberg, Revisionsbyrån Lundberg & Co AB  
Iva Biondic Parac

**Revisorsuppleanter**

Erik Emilsson  
Åke Nilsson

**Valberedning**

Ann-Christine Sundén                      Sammankallande  
Ivan Erixon  
Maj Sjöberg

**Ekonomi**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sparande, kr/kvm	203	223	262	238	220
Skuldsättning, kr/kvm	875	877	880	883	886
Räntekänslighet, %	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%
Energikostnad, kr/kvm	183	176	148	162	164
Driftskostnad, kr/kvm*	518	484	440	449	452
Årsavgifter, kr/kvm	693	679	673	659	646
Totala intäkter, kr/kvm*	732	712	708	694	683

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning i tkr	32 505	31 693	31 469	30 839	30 370
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 341	5 337	7 130	4 185	6 807
Soliditet %	53%	52%	49%	45%	42%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar p g a årets förbrukning och slitage.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	33 537 278	2 647 702	5 336 776
Effekt av byte redovisningsprincip underhållsfond						
Aktiverade värden komponenter K3				-3 749 911		
Upplösn. uh-fond 2014-2021				-10 949 751	10 949 751	
<b>Justerad ingående balans 2022</b>	<b>3 747 276</b>	<b>2 641 115</b>	<b>349 685</b>	<b>18 837 616</b>	<b>13 597 453</b>	
Avsättning till underhållsfond				10 000 000	-10 000 000	
Uttag från underhållsfond				-1 477 890	1 477 890	
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets komponentavskrivning						
Omföring fg års resultat					5 336 776	-5 336 776
Årets resultat						2 341 163
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 747 276</b>	<b>2 641 115</b>	<b>349 685</b>	<b>27 359 726</b>	<b>10 412 119</b>	<b>2 341 163</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 3 411 467 kr (fg år underskott på 3 185 334 kr) efter föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll.

Låneskulden har under året minskat med 120 000 kr.

Styrelsen beslutade på budgetmötet 2022 att höja avgiften för lägenheter från och med januari 2023 med 3 %. Garage, bilplatser, MC platser och förråd lämnades oförändrade.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt för enhetsmätning av el för laddstolpar. Föreningen erlaggar 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 59:e i ordningen, genomfördes 2022-06-21. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 44 st.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 763 medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft tretton (13) 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;

- **INFORMATIONBLAD**

"Styrelsen informerar" som funnits tillgänglig på hemsidan februari, juli och december månad. I februari delades "Styrelsen informerar" ut även i pappersform till samtliga hushåll. Informationsbladet har sedan övergått från pappersform till att i stället skickas via e-post och visas på hemsidan.

- **HEMSIDAN**

Föreningens **hemsida** ([www.brflatan.se](http://www.brflatan.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 porttavlorna så är det också möjligt för de boende att boka tvättstuga, bastu samt föreningens gästlägenhet.

## Plåtådagen – en återkommande föreningsaktivitet

Plåtådagen 2022 blev en mycket uppskattad dag efter uppehållet 2020 och 2021 pga av Covid. Härligt väder skapade förutsättningar för en härlig dag på toppen av Edsberg och tema, återvinning och sopsortering återspeglade 2022 års tipspromenad som genomfördes av många medlemmar. Bolagen som sponsrade dagen var detta år från SEOM, Tele2 och HSB. Årets plåtådag erbjöd även 6 platser för loppis-tält för det som var snabbast på att anmäla intresset.

Efterlängtdade hästar för barnen, kaffe och kanelbullar, korv med bröd och dricka, glass och popcorn tillsammans med härliga samtal och glada skratt gör denna dag minnesvärd.

## Under 2022 har bland annat följande åtgärder genomförts.

Utbyggnad av antalet laddplatser med fler laddstolpar.

Radonmätning

Nya hisstelefoner

Injustering av värmesystem påbörjat 2022, slutförs under 2023

Nytt tak på Lodvägen 8

Underhåll av hus 14 och 15, målning av plåtdetaljer

Stampsolning i alla fastigheter

## Föreningen och miljö

Vi ökar löpande antalet laddplatser för elbilar för att uppmuntra till användning av miljövänliga fordon.

Vi fortsätter också vårt arbete med källsortering och har satt upp informationsskyltar på återvinningsstationerna för att uppmuntra till korrekt sortering. Styrelsen och fastighetskontoret arbetar tillsammans för att förbättra kapaciteten vid stationerna och minska mängden avfall som inte sorteras korrekt.

Styrelsen utreder även förutsättningarna för att installera solceller på våra fastigheter i kombination med IMD (Individuell mätning och debitering). Detta skulle inte bara minska vår energiförbrukning utan även bidra till en mer hållbar framtid till en lägre kostnad för alla.

Vi är stolta över vårt arbete för att förbättra miljön och kommer fortsätta att ta ansvar för att minska vår påverkan på planeten.

**Årlig besiktning**

Den 13 oktober 2022 genomförde styrelsen enligt stadgarna den årliga underhållsbesiktningen tillsammans med teknisk förvaltare och revisor.

**Avgifter och hyror**

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

Bostadsrätter + 3%

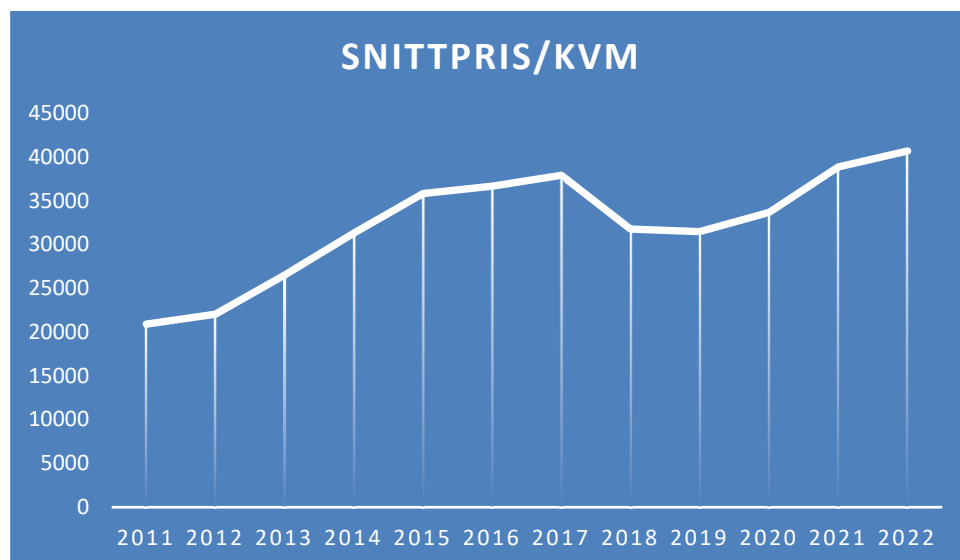
Oförändrade hyror gäller för:

Varmgarage:	600:-/månad
Termogarage:	500:-/månad
P-plats-bred-motorvärmare:	300:-/månad
P-plats-motorvärmare:	200:-/månad
P-plats utan motorvärmare:	150:-/månad
Extra förråd:	450:-/m <sup>2</sup> /år

**Överlåtelse**

Av föreningens 582 bostadsrättslägenheter har 49 överlåtits genom försäljning under året.

Stolek kvm	Antal	Medelpris	Medelpris/kvm
21,5	1	1 350 000	62 791
23	2	1 287 500	55 978
35	1	1 550 000	44 286
40	2	1 835 000	45 875
61,5	2	2 087 500	33 943
62,5	9	2 140 000	34 240
75,5	9	2 621 889	34 727
76,5	16	2 512 813	32 847
77,5	3	2 500 000	32 258
114	4	3 473 750	30 471
<b>Totalsumma</b>	<b>49</b>	<b>2 135 845</b>	<b>40 742</b>



Prisutvecklingen mellan 2011 och 2022.

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

### Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

Åtgärd	Senast åtgärdad	Nästa planerade åtgärd
Stamspolning	2022	2027
Fönster	2020-2021	2070
Fasader	1991-1992	2024(lagning/tvätt), 2037 (Renovering)
Hiss	2000-2001 (Renovering maskineri)	2030-2032 (Byte)
Värmesystem	2004	2022
Balkonger	2005 (Byte)	2035 (Underhåll)
Tak	2008-2009	2024 (Underhåll)
Stamrenovering	2009-2011 (Relining)	2037 (Stambyte)
Ventilation	2011	2025
Tvättstugor	2011-2016 (Total renovering)	2029 (Underhåll)
Trapphus	2015 (Ommålning och belysning)	2030 (Underhåll)
EI	2016	2046
Entrégolv	2017	2047
Målning	2018	2038
källarväggar		
Dörrautomatik	2020	2030 (Underhåll)

Allt framtida underhåll är planerat enligt normalt slitage och livslängd och kan komma att förändras.

### Budget för 2023

Budgeten för 2023 visar ett negativt resultat på 4 599 tkr före avsättning till investering- och underhållsfond. Kostnaden för planerat underhåll 2023 uppgår till 10 442 tkr. Vi har för kommande år flera stora poster i underhållsplanen. Föreningen gör varje år överföringar till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplanen som löper över 20 år och som uppgår till ca 331 mkr. Se exempel på åtgärder i ovan tabell. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna för 2023 för bostadsrätter med 3 %.

Ombyggnad, underhåll och reparationer

Under verksamhetsåret 2023 är bland annat följande åtgärder planerade:

- Injustering av värmesystem och byte av termostater.  
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)  
Ombyggnad lokaler hus 4 (Lodv. 6) och hus 7 (Lodv. 18) till tvättstugor/gym/bastu

**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	10 412 119
Årets resultat	<u>2 341 164</u>
	12 753 283

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	12 753 283
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	4 247 369
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets komponentavskrivning	966 476
Överföring till fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan	<u>-10 000 000</u>
I ny räkning överföres	7 967 128

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	32 505 061	31 692 714
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-19 834 291	-18 220 607
Övriga externa kostnader	Not 3	-891 194	-1 010 904
Planerat underhåll	Not 4	-4 247 369	-1 477 890
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-2 469 233	-2 406 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 443 486	-3 118 392
Summa rörelsekostnader		-29 885 573	-26 234 508
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 619 488</b>	<b>5 458 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	191 128	100 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-469 453	-222 065
Summa finansiella poster		-278 324	-121 430
<b>Årets resultat</b>		<b>2 341 164</b>	<b>5 336 776</b>
Årets resultat enligt ovan		2 341 164	5 336 776
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag		-10 000 000	-10 000 000
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag		4 247 369	1 477 890
Kvarvarande resultat		-3 411 467	-3 185 334



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	52 759 611	58 288 839
Inventarier och maskiner	Not 9	0	664 170
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
		<u>52 759 611</u>	<u>58 953 009</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 759 611</u>	<u>58 953 009</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 724	36 798
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 798 254	4 420 272
Övriga fordringar	Not 11	49 633	24 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>1 212 142</u>	<u>612 989</u>
		10 078 753	5 094 243
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	7 000 000
Kassa och bank	Not 14	28 710 141	21 394 688
Summa omsättningstillgångar		<u>38 788 894</u>	<u>33 488 931</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>91 548 506</u></b>	<b><u>92 441 940</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 747 276	3 747 276
Upplåtelseavgifter	2 641 115	2 641 115
Reservfond	349 685	349 685
Yttre underhållsfond	27 359 726	33 537 278
	<u>34 097 802</u>	<u>40 275 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 412 119	2 647 703
Årets resultat	2 341 164	5 336 776
	<u>12 753 283</u>	<u>7 984 479</u>
Summa eget kapital	<u>46 851 085</u>	<u>48 259 833</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 37 839 584	37 959 584
Leverantörsskulder	1 332 018	1 173 661
Skatteskulder	40 905	63 003
Övriga skulder	Not 16 367 038	378 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 5 117 877	4 607 592
	<u>44 697 421</u>	<u>44 182 107</u>
Summa skulder	44 697 421	44 182 107
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>91 548 506</u></b>	<b><u>92 441 940</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 341 164	5 336 776
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 443 486	3 118 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 784 649	8 455 168
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-606 527	124 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	635 314	-144 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 813 436	8 434 900
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-18 129 779
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-18 129 779
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	-349 685
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-469 685
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 693 436</b>	<b>-10 164 564</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>32 814 959</b>	<b>42 629 838</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>37 508 395</b>	<b>32 465 274</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**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.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	29 973 732	29 385 948
Individuell mätning el	58 055	38 316
Hyror	2 276 904	2 002 656
Övriga intäkter	196 370	265 794
Bruttoomsättning	<u>32 505 061</u>	<u>31 692 714</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 698 543	3 943 021
Reparationer	2 697 344	1 311 865
El	1 473 195	927 004
Uppvärmning	4 960 693	5 126 228
Vatten	1 787 446	1 817 071
Sophämtning	1 015 583	929 415
Fastighetsförsäkring	644 029	563 666
Kabel-TV och bredband	1 775 441	1 775 521
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	972 497	929 877
Förvaltningsarvoden	678 741	700 990
Övriga driftkostnader	130 779	195 948
	<u>19 834 291</u>	<u>18 220 607</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	6 709
Förbrukningsinventarier och varuinköp	140 601	120 156
Administrationskostnader	178 727	263 390
Extern revision	175 300	167 067
Konsultkostnader	388 119	444 978
Medlemsavgifter	8 447	8 604
	<u>891 194</u>	<u>1 010 904</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Tak, lagt om taket Flintåsvägen 14-18 (2021), Lodvägen 8 (2022)	916 831	776 501
Utfört underhåll garage och parkering	989 664	64 316
Markarbeten	165 706	538 206
Utfört underhåll övrigt	101 250	98 867
Stamspolning	851 607	0
Injustering värmesystem	934 390	0
Utfört underhåll brandskydd	181 646	0
Tvättutrustning	106 275	0
	<u>4 247 369</u>	<u>1 477 890</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	525 000	525 000
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	30 000	30 000
Löner och övriga ersättningar	1 137 806	1 144 105
Sociala avgifter	538 594	528 741
Uttagsbeskattning	239 212	238 675
Pensionskostnader och förpliktelser	32 981	-8 047
Bidrag	-111 355	-111 300
Övriga personalkostnader	46 994	29 540
	<u>2 469 233</u>	<u>2 406 715</u>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 931	5 715
Ränteintäkter skattekonto	278	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 293	20 595
Övriga ränteintäkter	153 626	74 325
	<b>191 128</b>	<b>100 635</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	465 743	220 006
Övriga räntekostnader	3 710	2 059
	<b>469 453</b>	<b>222 065</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	102 066 872	76 994 954
Anskaffningsvärde mark	2 309 850	2 309 850
Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	-4 881 198	0
Årets investeringar	0	25 071 919
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 495 524</b>	<b>104 376 722</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-46 087 883	-43 190 882
Årets avskrivningar	-2 443 486	-2 897 002
Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	1 795 456	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 735 913</b>	<b>-46 087 883</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>52 759 611</b>	<b>58 288 839</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	520 000 000	395 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	4 430 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	301 000 000	279 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 292 000	3 498 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>829 692 000</b>	<b>681 928 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 536 025	2 536 025
Retroaktiv justering pga byte redovisningsprincip	-2 213 900	0
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>322 125</b>	<b>2 536 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 871 855	-1 650 465
Årets avskrivningar	0	-221 390
Årets försäljning/utrangeringar	1 549 731	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-322 125</b>	<b>-1 871 855</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>664 170</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	6 942 140
Årets investeringar	0	13 541 522
Omklassificering till byggnad	0	-20 483 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	49 633	24 185
	<b>49 633</b>	<b>24 185</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 212 142	612 989
	<b>1 212 142</b>	<b>612 989</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering	0	7 000 000			
		<b>0</b>	<b>7 000 000</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	SBAB	27 736 978	22 736 978			
	Nordea	646 787,5	646 788			
	Swedbank	326 376	326 376			
		<b>28 710 141</b>	<b>23 710 141</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2753783600	3,20%	2023-03-28	5 520 000	0
	Swedbank	2753783634	3,20%	2023-03-28	5 521 764	0
	Swedbank	2850900495	3,20%	2023-06-28	7 500 000	0
	Swedbank	2850900867	3,47%	2023-07-28	6 090 000	120 000
	Swedbank	2853041412	3,47%	2023-07-28	6 976 300	0
	Swedbank	2853041420	3,47%	2023-07-28	6 231 520	0
					37 839 584	120 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 239 584
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>				<b>37 839 584</b>	<b>37 959 584</b>
	Skulden till kreditinstitut redovisas som kortfristig eftersom föreningen inte har en ovillkorad rätt att reglera skulden senare än 12 månader efter bokslutsdagen. Dock kommer, liksom tidigare år, med största sannolikhet krediten att förlängas vid villkorsperiodens utgång.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				42 924 900	42 924 900
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				246 697	238 675
	Källskatt				120 341	139 592
					<b>367 038</b>	<b>378 267</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				86 033	19 930
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 692 227	2 617 484
	Övriga upplupna kostnader				2 339 617	1 970 178
					<b>5 117 877</b>	<b>4 607 592</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Birger Arvidsson

Catharina Nyqvist

Charlotta Lamin

Jakob Edestav

Paula Jokela

Robert Norrgård

Vivi-Anne Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Iva Biondic Parac  
Av föreningen vald revisor

Lars Lundberg  
Yrkesrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Platån

Org.nr 714800-1352

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Platån för år 2022.

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 31 december 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Yrkesrevisorernas ansvar och Den förtroendevalda revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som yrkesrevisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 alternativtill att göra något av detta.

#### Yrkesrevisorernas ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 på 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 i 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



### Den förtroendevalda revisornas 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, andra författningar och stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Platån för år 2022 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 Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som Yrkesrevisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

### Revisornas 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 jag som yrkesrevisor 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 yrkesrevisornas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sollentuna den

Iva Biondic Parac

Förtroendevald revisor

Lars Lundberg

Yrkesrevisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CATHARINA NYQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:18:25



**ROBERT NORRGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:59:21



**PAULA JOKELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:20:28



**CHARLOTTA LAMIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:12:55



**BIRGER ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:46:17



**VIVI-ANNE BLOMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:53:00



**JAKOB EDESTAV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:55:53



**IVA BIONDIC PARAC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 19:43:52



**LARS LUNDBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 22:18:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Platån signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IVA BIONDIC PARAC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 19:45:19



**LARS LUNDBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 22:20:49





# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.

