

Brf Planen 3

www.brfplanen3.se

Kallelse till årsstämma för Brf Planen 3

Plats: Hotell Park Inn, Solna Centrum

Tid: 11 april 2018, klockan 18:30

Om du inte själv kan närvara vid stämman ser vi gärna att du lämnar fullmakt till en granne. Enkel blankett finns på hemsidan.

Välkomna!

Brf Planen 3

www.brfplanen3.se

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA, BRF PLANEN 3

Tid: 2018-04-11, kl 18.30

Plats: Hotell Park Inn, Solna Centrum

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande Verksamhetsår.
14. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 13 § stadgarna:
 - a. Motion, p-platser och el-stolpar, Eva-Lotta och Anders Lindroth
 - b. Motion, avrinning från balkong, Lars Westin
19. Stämmans avslutande

Lars Nilsson
Ordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Planen 3 i Solna församling, Solna kommun och med organisationsnummer 769603-0092, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten Planen 3 är belägen vid hörnet av Bollgatan och Ryttargatan i Solna. Detaljplan för fastigheten fastställdes 31 januari 1990. Brf Planen 3 registrerades i april 1998 och övertog i december 2000 fastigheten Planen 3.

Efter tredimensionell fastighetsdelning i augusti 2006 och avyttring av den kommersiella delen av fastigheten till det nybildade Planen 4 är Brf Planen 3 ägare och förvaltare av 51 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 4810 m² och tillhörande garage och förråd (409 kvm). I föreningens lokaler (580 kvm) bedrivs även förskoleverksamhet.

I grannfastigheten bedrivs äldreboende.

Brf Planen 3 strävar med medlemmarnas gemensamma ansträngningar till att värna om ett långsiktigt attraktivt, tryggt och ekonomiskt fördelaktigt boende i vår skuldfria förening.

Styrelse

Ordförande: Lars Nilsson

Vice ordförande: Helena Österborg

Ledamot: Börje Marcus

Ledamot: Eva-Lotta Pihlgren

Ledamot: Robert Persson

Suppleant: Anne Löf

Styrelsen har under det gångna året sammanträtt regelbundet, med nio dokumenterade möten. Information delges medlemmar via mail och anslag i de fyra trapphusen. Kontaktuppgifter till ekonomisk respektive teknisk förvaltare finns på föreningens hemsida. Styrelsen kontaktas vid behov via den mailadress som är angiven på hemsidan.

Firmatecknare

Föreningen tecknas i enlighet med stadgarna.

Revisor

Ny revisor under året. Kristian Pellvik är föreningens externa och auktoriserade revisor, vid Deskjockeys Revision AB. Revisorsersättare är medlemmen Fredrik Upman.

Valberedning

Sven Bengtsson (sammankallande), Helena Upman och Johanna Öjhammar Runnsjö.

Nya medlemmar

Föreningen har under året antagit Lars och Daniella Westberg samt Mona Sima som medlemmar

Förvaltning och fastighetsskötsel

BRF Planen 3 har fastslagit nya stadgar under 2017, vilket har meddelats Bolagsverket 2017-05-30.

Chinbo Data AB har fortsatt anlitas för ekonomisk och kameral förvaltning och Dirigo AB har anlitas för fastighetsskötsel. Chinbo har fått nya huvudägare genom Fastum AB.

Styrelsen har en uppdaterad underhållsplan med betoning på de närmaste 5 åren.

Förbättringar och underhåll

Nya stadgar antogs under året.

Under året har föreningen renoverat hela vår gemensamma tvättstuga och bytt ut alla vitvaror. Föreningens stammar har spolats under året.

Styrelsen har också beslutat mindre reparationer och utbyte av gamla stamrör av metall i garage. I övrigt har löpande underhåll skett efter behov.

Styrelsen har beslutat att i början av 2018 byta ut den ena av hissdörrarna som krånglat en längre tid.

Föreningen bytte teknisk förvaltare från ISS till Dirigo.

Månadsavgifter

Medlemmarnas månadsavgift har varit oförändrade över året.

Leverantörer och ekonomi

Föreningens har vidtagit åtgärder för utvärdera vissa leverantörer under det kommande året. Ekonomin har följts upp kvartalsvis för att åtgärder i god tid skall kunna vidtas.

Hyresgäster

Hyreskontraktet för daghemmet Solrosen (Pysslingen AB) fortlöper.

Årsredovisning

för

Brf Planen 3

769603-0092

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Planen 3, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2017.

Föreningens fastighet

Fastigheten är belägen vid hörnet av Bollgatan och Ryttagatan i Solna. Detaljplanen för fastigheten fastställdes 31 januari 1990. Brf Planen 3 registrerades i april 1998 och övertog i december 2000 fastigheten Planen 3.

Efter tredimensionell fastighetsdelning i augusti 2006 och avyttring av den kommersiella delen av fastigheten till det nybildade Planen 4 är Brf Planen 3 ägare och förvaltare av 51 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 4 810 kvm och tillhörande garage och förråd. I föreningens lokaler, 580 kvm, bedrivs även förskoleverksamhet.

Hyreskontraktet för daghemmet Solrosen (Pysslingen AB) fortlöper.

I grannfastigheten bedrivs äldreboende.

Brf Planen 3 strävar med medlemmarnas gemensamma ansträngningar till att värna om ett långsiktigt attraktivt, tryggt och ekonomiskt fördelaktigt boende i den skuldfria föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är efter den tredimensionella fastighetsdelningen delägare i gemensamhetsanläggning tillsammans med Planen 4. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 315 kr per lägenhet för 2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 108 670 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 000 tkr och markvärde 46 670 tkr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Chinbo AB.

Fastighetsskötsel

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Dirigo F&F AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 180 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Nilsson	Ordförande
	Helena Österborg	Vice ordförande
	Eva-Lotta Pihlgren	
	Börja Marcus	
	Robert Persson	
Suppleant	Anne Lööf	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året sammanträtt regelbundet, med nio dokumenterade möten. Information delges medlemmarna via mail och anslag i de fyra trapphusen. Kontaktuppgifter till ekonomisk respektive teknisk förvaltare finns på föreningens hemsida. Styrelsen kontaktas vid behov via den mailadress som är angiven på hemsidan.

Revisor

Kristian Pellvik
Auktoriserad revisor vid Deskjockeys Revision AB

Ordinarie

Fredrik Upman
Medlem i föreningen

Suppleant

Valberedning

Sven Bengtsson Sammankallande
Helena Upman
Johanna Öjhammar Runnsjö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 30 maj 2017.

Styrelsen har en uppdaterad underhållplan med betoning på de närmaste 5 åren.

Föreningen bytte teknisk förvaltare från ISS till Dirigo.

Föreningen har vidtagit åtgärder för att utvärdera vissa leverantörer under det kommande året. Ekonomin har följts upp kvartalsvis för att åtgärder i god tid skall kunna vidtas.

Förbättringar och underhåll

Under året har föreningen renoverat hela den gemensamma tvättstugan och bytt ut alla vitvaror.

Föreningens stammar har spolats under året.

Styrelsen har också beslutat om mindre reparationer och utbyte av gamla stamrör av metall i garaget. I övrigt har löpande underhåll skett efter behov.

Styrelsen har beslutat att i början av 2018 byta ut den ena av hissdörrarna som krånglat en längre tid.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (82) medlemmar. Under året har 3 (7) medlemmar tillträtt samt 2 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 703	2 633	2 800	2 587	2 449
Resultat efter finansiella poster	638	-1 375	134	-699	-1 665
Balansomslutning	69 476	69 859	71 208	70 615	70 855
Soliditet (%)	99	98	98	99	99
Likviditet (%)	930	267	365	410	405
Årsavgifter/kvm (kr)	180	180	220	219	219

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 538 274	965 000	7 758 699	532 261	-1 380 186	68 414 048
Disposition av föregående års resultat:			-1 300 000	-80 186	1 380 186	0
Årets resultat					638 172	638 172
Belopp vid årets utgång	60 538 274	965 000	6 458 699	452 075	638 172	69 052 220

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	452 074
årets vinst	638 172
	1 090 246

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	890 246
	1 090 246

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 703 657	2 632 502
Summa rörelseintäkter		2 703 657	2 632 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 006 842	-2 966 270
Övriga externa kostnader	4	-266 939	-313 021
Personalkostnader	5	-86 627	-56 884
Avskrivningar	6, 7	-718 648	-692 808
Summa rörelsekostnader		-2 079 056	-4 028 983
Rörelseresultat		624 601	-1 396 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 581	21 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	-678
Summa finansiella poster		13 571	21 302
Resultat efter finansiella poster		638 172	-1 375 179
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-5 007
Årets resultat		638 172	-1 380 186

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	65 302 502	65 962 754
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	232 533	32 554
Summa materiella anläggningstillgångar		65 535 035	65 995 308

Summa anläggningstillgångar

65 535 035

65 995 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		450	3 000
Övriga fordringar	8	51	7 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	183 833	42 200
Summa kortfristiga fordringar		184 334	52 240

Kassa och bank

Kassa och bank		3 756 704	3 811 782
Summa kassa och bank		3 756 704	3 811 782
Summa omsättningstillgångar		3 941 038	3 864 022

SUMMA TILLGÅNGAR

69 476 073

69 859 330

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 503 274

61 503 274

Fond för yttre underhåll

6 458 699

7 758 699

Summa bundet eget kapital

67 961 973

69 261 973

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

452 074

532 261

Årets resultat

638 172

-1 380 186

Summa fritt eget kapital

1 090 246

-847 925

Summa eget kapital

69 052 219

68 414 048

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

10 400

10 400

Leverantörsskulder

171 125

140 956

Skatteskulder

10 600

8 203

Övriga skulder

42 200

22 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

189 529

1 262 949

Summa kortfristiga skulder

423 854

1 445 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 476 073

69 859 330

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fönster	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet

Fordringar

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder och skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital).

Anställda

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	861 324	910 274
Hysesintäkter övrigt	1 596 768	1 623 549
Debiterad fastighetsskatt	28 140	28 368
Värmeavgifter	32 832	24 624
Intäkter för överlåtelse- och pantsättning	1 780	8 008
Övriga intäkter	182 813	37 678
	2 703 657	2 632 501

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	84 109	88 586
Kostnader i samband med städdagar	1 182	0
Städkostnader	76 817	83 277
Hyra av entrémattor	23 220	26 849
Snöröjning/sandning	98 909	79 898
Hisskostnader	16 349	16 243
Besiktningsskostnader	4 783	0
Reparationer	139 701	151 402
Hissreparationer	43 734	38 101
Trädgård och utemiljö	29 054	15 167
Planerat underhåll, avloppsrör	70 398	0
Planerat underhåll, installationer	0	67 730
Planerat underhåll, gemensamhetsanl.	6 596	1 100 000
Återföring planerat underhåll gemensamhetsanl.	-1 100 000	0
Planerat underhåll, invändigt	29 159	215 506
Planerat underhåll, tvättstuga	158 750	0
Planerat underhåll, garage	39 375	0
Planerat underhåll, övrigt	70 703	0
OVK-besiktning	0	12 500
Fastighetsel	241 104	197 200
Kostnader för uppvärmning och vatten	721 167	592 800
Avfallshantering	159 015	141 309
Försäkringskostnader	42 200	42 200
Kabel-tv	8 238	15 983
Hyra lokal	28 389	46 398
Förbrukningsinventarier/material	13 890	35 120
	1 006 842	2 966 269

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetskatt	86 700	86 700
Fastighetsavgift	67 065	64 668
Telefoni	12 318	3 756
Datorkommunikation	0	5 817
Hemsida	1 652	0
Porto	5 432	2 516
Föreningsgemensamma kostnader	14 420	24 028
Revisionsarvode	18 750	15 000
Ekonomisk förvaltning	42 628	86 070
Bankkostnader	3 657	3 418
Serviceavgift till branschorganisation	0	7 030
Gåvor	400	0
Övriga poster	13 917	14 018
	266 939	313 021

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	67 200	44 300
Sociala avgifter	19 427	12 584
	86 627	56 884

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	60 567 669	59 927 256
Inköp	0	640 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 567 669	60 567 669
Ingående avskrivningar	-9 021 907	-8 361 655
Årets avskrivningar	-660 252	-660 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 682 159	-9 021 907
Redovisat värde mark	14 416 992	14 416 992
Utgående värde mark	14 416 992	14 416 992
Utgående redovisat värde	65 302 502	65 962 754
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	46 670 000	46 670 000
	108 670 000	108 670 000
Taxeringsvärde bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde lokaler	8 670 000	8 670 000
	108 670 000	108 670 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	162 775	162 775
Inköp	258 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 150	162 775
Ingående avskrivningar	-130 221	-97 665
Årets avskrivningar	-58 396	-32 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 617	-130 221
Utgående redovisat värde	232 533	32 554

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	51	0
Momsfordran	0	3 738
Fabege gemensamhetsanläggning	0	3 302
	51	7 040

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	42 200	42 200
Ekonomisk förvaltning	5 630	0
Kabel-TV	2 807	0
Övrigt	2 104	0
Beredskap snöröjning	16 695	0
Ekonomisk förvaltning	12 968	0
Hyra förråd	9 669	0
Fordran Näckström	91 761	0
	183 834	42 200

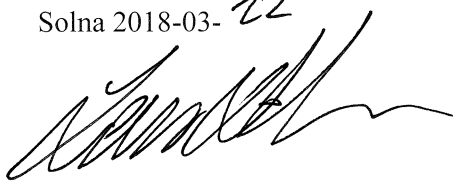
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	21 359	0
Avfallskostnader	2 421	0
Reservering gemensamhetsanläggning	0	1 100 000
Övrigt	6 350	0
Förutbetalda avgifter och hyror	144 399	147 950
	189 529	1 262 950

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

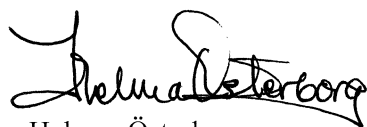
Solna 2018-03-²²



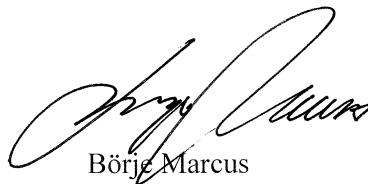
Lars Nilsson



Eva-Lotta Pihlgren



Helena Österborg



Börje Marcus



Robert Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018



Kristian Pellvik
Auktoriserad revisor
Deskjockeys Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planen 3, org.nr 769603-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Planen 3 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Planen 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 26 mars 2018



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor

Brf Planen 3 i Solna

2018-03-18

Valberedningen

Föreningsstämman 2018

Valberedningens förslag

Valberedningen lämnar följande förslag till ledamöter i styrelsen för Brf Planen 3.

Styrelsens sammansättning

Antalet ledamöter i styrelsen föreslås vara fem och en ersättare (suppleant). Ersättaren ska hållas löpande informerad om styrelsens arbete och har närvarorätt vid styrelsens sammanträden.

Arvoden och andra ersättningar

Det sammanlagda årsarvodet föreslås uppgå till ett och ett halvt basbelopp (ett basbelopp är f.n. 44 800 kr).

Arvodet fördelas mellan ledamöterna enligt beslut av styrelsen enligt följande riktlinjer. Ordföranden bör ha en något större del än övriga ledamöter genom sin särskilda roll.

Om det är lämpligt kan styrelsen ge medlem i uppdrag att utföra vissa arbetsuppgifter istället för att upphandla dessa externt. Syftet med en sådan ordning är att det kan vara såväl kostnadseffektivt för föreningen som engagerande för medlemmen. Ersättning utgår då som lön med 200 kr per timme. Om styrelsemedlem utför sådant uppdrag får han inte delta i beslut om sådant uppdrag.

Ledamöter som vid stämman 2107 är valda även för 2018.

Ordföranden Lars Nilsson

Ledamoten Eva-Lotta Pihlgren

Ledamoten Robert Persson

Förslag på nya ledamöter.

Ledamoten Börje Marcus, Ryttargatan 1A, 2 år (omval)

Ledamoten Helena Österborg, Bollgatan 11, 2 år (omval)

Ersättare (suppleant) Anne Lööf, Bollgatan 11, 1 år (omval)

Revisorer

Auktoriserade revisorn Kristian Pellvik

Revisorssuppleant Fredrik Upman, Bollgatan 7.

Valberedningen

Valberedningen anser sig med detta ha fullgjort sitt uppdrag.

I valberedningen i sin helhet står till förfogande för omval under ytterligare ett år om stämman så vill och beslutar.

Sven Bengtsson

Helena Upman

Lena Stenborg

Ryttargatan 1A

Bollgatan 7

Bollgatan 11

Sammanställande


Motion till årsmötet för bostadsrättsföreningen

Vi har nu bott här i 1,5 år och stortrivs och huset sköts mycket bra.

Det vi har lite bekymmer med är P-platserna. Vi skulle behöva en enklare och bredare då jag är handikappad och min fru har problem med ett knä. Det finns bara ett par platser som skulle kunna fungera för oss.

Kan man göra tre platser till två handikapp-platser och då betala 1,5 gånger garagehyran. Eller kan vi få hyra två platser i bredd och då betala dubbel hyra.

Till sist kan ni ta in information och offerter för el-stolpar i hela garaget. Det blir ju mer hybrid- och elbilar successivt. Hur det ska lösas och hur man ska ta ut hyra får framtiden utvisa.

Med vänliga hälsningar

Eva-Lotta och Anders Lindroth
Ryttargatan 1 A, 3 tr
Lght 1303
Mobil 0700-720123

Motion till stämma

Lars Westberg <lars_westberg@planen3.se>

Tor 2018-02-15, 21:07

Till: Planen3@outlook.com <Planen3@outlook.com>;

Hej styrelsen,

Jag upplever att jag som boende på en "loftgång" har problem med att vatten o smuts rinner ned från våningen ovanför. Många andra bor ju oxå på loftgång varför det kanske skulle gå att göra en gemensam lösning.

Eftersom våningen ovanför mig har himlen som närmsta granne antar jag att problemet är extra påtagligt hos mig, och övriga på fjärde våningen. Men sannolikt påverkas fler än så.

Förslag

Jag önskar att det gick att montera en "plåtkeps" - likt de som finns i överkant på de inglasade balkongerna - så att vattnet som rinner ned från våningen ovan styrs ut från huset o ned på gatan, dit det ändå tar vägen, men utan att ta omvägen via alla balkonger.

Denna plåtkeps, eller kanske mer likt ett fönsterbläck, kostar nästan inget, den kan enkelt fästas med fästlim (utan att behöva borra om man inte vill det) och det skulle inte störa utseendet på byggnaden då samma lösning redan finns på de inglasade balkongerna.

Det enkla möbleman, blomlådor etc som vi har på balkongen idag är ständigt våta o smutsiga pga snö o regn som rinner ned från våningen ovan.

Trevlig kväll!

Lars Westberg, Bollgatan 5, 4tr

Bild

Springan mellan balkongracket o golvet på våningen ovanför.





Skickat från Yahoo Mail på Android

Styrelsens svar på medlemmars motioner.

Motion angående "plåtkepsar" på Loftgång - AVSLÅS

Motivering - Styrelsen anser att förslag om plåtkepsar ej bara kan anses vara ett problem på loftgångar utan är ett problem alla lägenheter har. I det fall det ska göras investeringar liknande denna bör det ligga med i en underhålls- och investeringsplan. Där kommer nödvändiga investeringar gå före. Styrelsen gillar förslaget i sig och kommer i uppdatering av underhållsplan i 2018 även titta på detta förslag.

Motion angående handikapplatser i garage - AVSLÅS

Motivering – Vi ser inte att vi ska börja slå samman och minska antalet p-platser i garaget. I de fall vi har medlemmar i föreningen som har speciella behov försöker vi lösa dem individuellt på bästa sätt möjligt. Då alla platser är uthyrda kan lösningar ibland ta tid, men vi försöker hitta bästa möjliga lösning för medlem.

Motion angående laddplatser i garaget – tas under utredning hos styrelsen

Motivering - Laddstolpar kommer vi behöva installera. Frågan är när och hur, eventuellt tillsammans med Planen 4. Styrelsen åtar sig uppdraget att under 2018 ta fram förslag på hur vi tar det vidare. Finns det någon i föreningen som är intresserad att delta i utredning - vänligen meddela styrelsen.