

Årsredovisning
för
BRF NYA PLOGEN 12
769612-8615

Räkenskapsåret
2008

Styrelsen avger härmed följande redovisning för förvaltningen av BRF NYA PLOGEN 12 för räkenskapsåret.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning enligt föreningens stadgar.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

STYRELSE

Leif Andersson	ordförande
Maria Loinder	sekreterare
Veronika Andersson	kassör
Thomas Hellström	ledamot
Magnus Werner	ledamot
Dan Franzén	suppleant

REVISOR

Percy Feiff	Företagsrevision i Uppsala AB.
-------------	--------------------------------

VALBEREDNING

Liza Jörnung och Pernilla Norin

FÖRENINGSFRÅGOR

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under perioden samt haft överläggningar under hand när så varit påkallat.

Till de frågor som styrelsen behandlat hör; godkännande av nya medlemmar, godkännande av ombyggnationer och andrahandsuthyrningar, kontakter med teknisk och ekonomisk förvaltare i frågor som rör utveckling, drift och underhåll.

Fastigheten är renoverad och stambytt 2000-2001 och inga underhållsarbeten av omfattande karaktär krävs den närmsta tiden.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Upplands företagsförvaltning, Annika Laurin. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Fastighetens beteckning är Plogen 12 med adress Brännerigatan 5 i Katarina församling, Södermalm, Stockholm.

Byggnadsår: 1926.

Fastigheten omfattar 1988 kvm, varav bostadsyta är 1542 kvm och lokalyta 446 kvm.

Fastigheten består av 31 lägenheter och 5 lokaler.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Brf Nya Plogen 12 består vid årets slut av 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och två hyreslägenheter. Under perioden har totalt 6 lägenheter sålts där styrelsen har beviljat ansökningar om in- respektive utträde. Föreningen sålde i januari månad lägenhet nr 27 till befintlig hyresgäst.

LOKALER

Föreningen har 5 lokaler i garaget som hyrs ut på långtidskontrakt. Jan West Byggare sagt upp kontraktet för lokalen med beteckning R133, vilket går ut 30 september 2009.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

BEVILJADE OMBYGGNINGAR

Styrelsen har beviljat ombyggnad av lägenhet nr 24.

BEVILJADE ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 18 och nr 26.

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSARBETEN OCH REPARATIONER

Fastigheten energideklarerades i december månad av EMTD AB.

Ett kompletterande städavtal gällande städning av tvättstugan 2 ggr per år har skrivits med P.O.S Konsult & Fastighetsvård.

Föreningen har förnyat avtalet om takskottning med LW Plåtslageri.

Låsbara luckor har införskaffats till sopstationen.

En ny elektrisk pump har installerats i en avloppsbrunn i källaren.

Reparation av torktumlare och mangel har genomförts.

Ett trädäck och nytt cykelstall har uppförts på gården.

AMORTERING AV LÅN

Intäkten från försäljningen av lägenhet nr 27 användes till att amortera av lån med 1,2 mkr.

EKONOMI

Avskrivning byggnad och omföring till yttre fond ryms inom 0,3 % av taxeringsvärdet, (i väntan på upprättande av underhållsplan).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-6 893
årets förlust	-28 697
	-35 590

behandlas så att

till fond för yttre underhåll omföres	15 943
i ny räkning överföres	-51 533
	-35 590

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Nettoomsättning	1	1 490 365 1 490 365	1 506 689 1 506 689
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-692 473	-696 471
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar	3	-75 569 -768 042	-75 569 -772 040
Rörelseresultat		722 323	734 649
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 206	1 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-754 226	-686 438
Resultat efter finansiella poster		-28 697	49 870
Årets resultat		-28 697	49 870

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 678 097	50 684 506
		50 678 097	50 684 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	251 759	250 000
		251 759	250 000
Summa anläggningstillgångar		50 929 856	50 934 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	105 055	37 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 602	12 085
		125 657	49 533
Kassa och bank		309 956	404 599
		309 956	404 599
Summa omsättningstillgångar		435 613	454 132
Summa tillgångar		51 365 469	51 388 638
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre rep fond		61 000	0
Inbetalda insatser		33 164 989	32 014 140
Upplåtelseavgifter		79 120	0
		33 305 109	32 014 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 893	4 236
Årets resultat		-28 697	49 870
		-35 590	54 106
Summa eget kapital		33 269 519	32 068 246

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		17 800 000	19 000 000
		17 800 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 321	27 088
Aktuella skatteskulder		128 025	141 678
Övriga skulder		29 948	7 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	131 656	143 964
		295 950	320 392
Summa eget kapital och skulder		51 365 469	51 388 638
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 100 000	20 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Medlemsavgifter	960 656	930 648
Hyror lokaler	379 629	364 200
Hysesintäkter	150 081	211 841
	1 490 366	1 506 689

2 Driftskostnader

	2008	2007
Belysning	117 519	104 658
Värme	213 953	221 712
Vatten och avlopp	33 910	31 231
Fastighetsskatt	58 240	105 040
Fastighetsförsäkring	11 575	11 301
Kabel-TV	7 299	7 376
Renhållning	32 613	32 634
Städning	28 848	26 775
Fastighetsskötsel	54 589	52 353
Rep och underhåll fastighet	50 048	29 007
Reparationer hissar	10 312	3 403
Reparationer maskiner	5 247	2 075
Energideklaration	8 325	0
Servicekontrakt	2 185	3 465
Porto, kopior mm	2 375	2 295
Diverse omkostnader	4 828	6 326
Ekonomisk förvaltning	39 151	39 489
Tele- nätverkskostnader	788	0
Övr fastighetskostnader	1 632	2 231
Hisslarm	1 301	1 748
Revisionsarvode	7 735	13 352
	692 473	696 471

3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,25 %

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Ränteintäkter	3 206	1 659

5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader	776 631	719 996
Räntebidrag	-22 405	-33 558
	754 226	686 438

6 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 760 075	50 760 075
Inköp	69 160	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 829 235	50 760 075
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-75 569	0
Årets avskrivningar	-75 569	-75 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 138	-75 569
Utgående bokfört restvärde	50 678 097	50 684 506
Taxeringsvärden byggnader	19 504 000	19 504 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	30 504 000	30 504 000

7 Finansiella tillgångar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	251 759	262 356
	251 759	262 356

8 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Avräkning skatter & avg.	105 055	37 448

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2008-12-31

if Försäkringar	8 841
ComHem	1 969
Räntebidrag	6 783
Stockholm vatten	3 009
	20 602

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-Fond för yttre avgifter	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 014 140			4 236	49 870
Ökning av insatskapital	1 150 849	79 120			
Disposition av föregående års resultat:			61 000	-11 130	-49 870
Årets resultat					-28 697
Belopp vid årets utgång	33 164 989	79 120	61 000	-6 894	-28 697

11 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Ränteändring
Nordea	5.200.000	3,847%	rörligt
Nordea	6.300.000	3,847%	rörligt
Nordea	6.300.000	4,000%	2011-08-26

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2008-12-31

Upplupna utgiftsräntor	75 255
Försk bet hyror/ avgifter	2 971
Övr interimsskulder	53 430
	131 656

Stockholm den / 2009.

Leif Andersson

Maria Loinder

Veronika Andersson

Magnus Werner

Thomas Hellström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor