

Årsredovisning
för
BRF NYA PLOGEN 12
769612-8615

Räkenskapsåret
2009

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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
Magnus Werner	sekreterare
Thomas Hellström	kassör
Daniel Carpsjö	ledamot
Maria Loinder	ledamot
Dan Franzén	suppleant

Valberedning

Liza Jörnung och Pernilla Norin

Revisor

Percy Feiff, Företagsrevision i Uppsala AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 9 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. P.O.S. har också under året varit styrelsen behjälplig med att upprätta en underhållsplan för fastigheten.

Fastighet och lägenhetsfrågor

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 5 lägenheter sålts och 2 fått ändrade ägarförhållanden genom bodelning och gåva där styrelsen har beviljat ansökningar om in- respektive utträde.

Lokaler

Föreningen har 5 lokaler i garaget som hyrs ut varav 4 på långtidskontrakt. Jan West Byggare har sagt upp kontraktet för lokalen med beteckning R133, vilket gick ut den 30 september. Lokalen har inte varit uthyrd under det sista kvartalet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

Beviljade ombyggnationer

Styrelsen har beviljat ombyggnad av lägenhet nr 9 och 18.

Beviljade andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 2, 14 och 21.

Redovisning av inköp, underhåll och reparationer

En vattenläcka i källaren uppstod efter slarv av den byggfirma som genomfört ombyggnad av en lägenhet i fastigheten. Byggfirman har stått för kostnaderna i samband med upptorkningen. Inga fuktskador konstaterades efter mätning.

Vattenläckage uppstod i lägenhet nr 6 på grund av stopp i avloppsstammen. Jourbil fick tillkallas för att snabbt åtgärda felet. Torkning genomfördes och efter mätning konstaterades att inga fuktskador uppstått.

Reparation och byte av viss reglerutrustning i undercentralen har gjorts för att säkerställa värmenivån i fastigheten.

Två nya vattenburna element har installerats i den av JOJ hyrda lokalen i garaget.

Ramper för barnvagnar och cyklar har installerats.

Utemöbler, bord och stolar, har köpts in till uteplatsen på gården.

Hemsidan www.nyaplogen12.se har uppgraderats.

Reparation av trasigt hissgaller, torktumlare och torkskåp i tvättstugan har gjorts.

Amortering av lån

Ingen amortering av lån har gjorts under året.

Ekonomi

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-51 533
årets vinst	157 407
	105 874

disponeras så att

till fond för yttre underhåll omföres	15 943
i ny räkning överföres	89 931
	105 874

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 498 502 1 498 502	1 490 365 1 490 365
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-763 173	-692 473
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-75 569	-75 569
		-838 742	-768 042
Rörelseresultat		659 760	722 323
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 857	25 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-517 210	-776 631
		-502 353	-751 020
Resultat efter finansiella poster		157 407	-28 697
Resultat före skatt		157 407	-28 697
Årets resultat		157 407	-28 697

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 602 528	50 678 097
		50 602 528	50 678 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	251 759	251 759
		251 759	251 759
Summa anläggningstillgångar		50 854 287	50 929 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	13 683	105 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 173	20 602
		24 856	125 657
<i>Kassa och bank</i>		544 040	309 956
Summa omsättningstillgångar		568 896	435 613
SUMMA TILLGÅNGAR		51 423 183	51 365 469

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 164 989	33 164 989
Fond för yttre underhåll		76 943	61 000
Upplåtelseavgifter		79 120	79 120
		33 321 052	33 305 109
<i>Fritt eget kapital/ ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-51 533	-6 893
Årets resultat		157 407	-28 697
		105 874	-35 590
Summa eget kapital		33 426 926	33 269 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 800 000	17 800 000
Summa långfristiga skulder		17 800 000	17 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 323	6 321
Aktuella skatteskulder		23 989	128 025
Övriga kortfristiga skulder		23 780	29 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	141 165	131 656
Summa kortfristiga skulder		196 257	295 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 423 183	51 365 469
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 100 000	20 100 000
		20 100 000	20 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed. Hyres och avgiftsintäkter aviserar i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
------------------------------	-----------------

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnad	0,25
----------	------

Avskrivning byggnad och omföring till yttre fond ryms inom 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning från 1 januari 2009 med 26,3 %. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2009. (28%).

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4. Avskrivning byggnad och omföring till yttre fond ryms inom 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2009	2008
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	963 384	960 656
Hyror lokaler	382 200	379 629
Hysesintäkter	143 808	150 081
Övriga intäkter	9 110	0
	1 498 502	1 490 366

Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Belysning	116 355	117 519
Värme	217 352	213 953
Vatten och avlopp	34 261	33 910
Fastighetsskatt	60 472	58 240
Fastighetsförsäkring	11 919	11 575
Kabel-TV	7 876	7 299
Renhållning	35 707	32 613
Städning	27 716	28 848
Fastighetsskötsel	53 711	54 589
Rep och underhåll fastighet	107 859	50 048
Reparationer hissar	7 913	10 312
Reparationer maskiner	5 613	5 247
Energideklaration	0	8 325
Servicekontrakt	4 683	2 185
Porto, kopior mm	2 666	2 375
Medlemsavgift SBC	4 190	0
Diverse omkostnader	7 138	4 828
Ekonomisk förvaltning	38 556	39 151
Tele- nätverkskostnader	0	788
Övr fastighetskostnader	9 256	1 632
Hisslarm	1 957	1 301
Revisionsarvode	7 973	7 735
	763 173	692 473

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Övriga ränteintäkter	0	3 206
Räntebidrag	14 857	22 405
	14 857	25 611

Not 4 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader	517 210	776 631
	517 210	776 631

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	10 514 368	10 514 368
Mark	7 023 911	7 023 911
Renovering	69 160	69 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 607 439	17 607 439
Ingående avskrivningar	-151 138	-75 569
Årets avskrivningar	-75 569	-75 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 707	-151 138
Ingående uppskrivningar	33 221 796	33 221 796
Årets uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 221 796	33 221 796
Utgående redovisat värde	50 602 528	50 678 097
Taxeringsvärden byggnader	19 504 000	19 504 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	30 504 000	30 504 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	251 759	268 511
	251 759	268 511

Not 7 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Saldo skattekonto	8 826	105 055
Övriga poster	4 857	0
	13 683	105 055

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
IF försäkring	9 233	8 841
ComHem	1 940	1 969
Räntebidrag	0	6 783
Stockholm Vatten	0	3 009
	11 173	20 602

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 164 989	79 120	61 000	-6 894	-28 697
Disposition av föregåendeårs resultat:			15 943	-44 640	28 697
Årets resultat					157 407
Belopp vid årets utgång	33 164 989	79 120	76 943	-51 534	157 407

Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Ränteändring
Nordea	1,547%	5 200 000 kr	2010-02-26
Nordea	1,547%	6 300 000 kr	2010-02-26
Nordea	4,000%	6 300 000 kr	2011-08-26
Skuldsaldo 2009-12-31		17 800 000 kr	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 606	75 255
Försk bet hyror/ avgifter	32 787	2 971
Övr interimsskulder	63 772	53 430
	141 165	131 656

Stockholm den / 2010.

Leif Andersson

Maria Loinder

Daniel Carpsjö

Magnus Werner

Thomas Hellström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor