

# Årsredovisning

för

## BRF NYA PLOGEN 12

769612-8615

Räkenskapsåret

2010

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna 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
Liselott Højman	ledamot
Maria Holmgren	ledamot
David Nilsson	suppleant

### Valberedning

Liza Jörnung (sammankallande) och Pernilla Norin.

### Revisor

Percy Feiff, Företagsrevision i Uppsala AB. Suppleant Mats Ivarsson.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 11 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 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.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Brf Nya Plogen 12 består vid årets slut av 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och två hyreslägenheter.

Under perioden har totalt 4 lägenheter sålts där styrelsen har beviljat ansökningar om in- respektive utträde.

### **Lokaler**

Föreningen har 5 lokaler i garaget som hyrs ut på långtidskontrakt. Den sedan 2009 inte uthyrda källarlokalen med beteckning R133 har under året iordningsställt och hyrts ut till en av föreningens medlemmar.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

### **Beviljade ombyggnationer**

Styrelsen har beviljat ombyggnad av lägenhet nr 3.

### **Beviljade andrahandsuthyrningar**

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 13 och 14.

### **Balkongprojekt**

På årsmötet 2010 togs en förfrågan upp om byggnation av balkonger mot gården. En balkonggrupp bildades bestående av Maria Holmgren, Magnus Paues, Niklas Berglund och Leif Andersson. En intresseförfrågan gjordes bland berörda medlemmar och 9 personer anmälde sitt intresse. Offerter togs in och beslut fattades av styrelsen att anlita WMP Balkong AB som leverantör.

En extra föreningsstämma utlystes till den 1 december där information om projektet lämnades och röstning genomfördes. 15 röster lämnades antingen personligen eller via fullmakt. Röstningen utföll med 13 röster för och 2 emot varvid projektet bifölls.

Bygglovshandlingar lämnas in under första kvartalet 2011 och byggnationen beräknas starta efter sommaren.

### **Redovisning av inköp, underhåll och reparationer**

På direktiv från Länsstyrelsen har föreningen uppdaterat fastigheten med lägenhetsnummer enligt ny standard. Dessa har meddelats medlemmarna och finns anslagna på informationstavlan i porten. De gamla lägenhetsnumren används fortfarande för internt bruk.

För att öka trivseln i fastigheten har Maria Holmgren och Liselott Højman utgjort en frivillig arbetsgrupp och under året införskaffat krukväxter till gården och till framsidan av fastigheten. En grill för gemensamt bruk har också köpts in.

Inga större investeringar har skett under året när det gäller underhåll och reparationer. Endast smärre åtgärder såsom taksikotning, klottersanering av sopstation, reparation och service i tvättstugan och av hissen har utförts.

### **Bindning och amortering av lån**

I och med det låga ränteläget har styrelsen fattat beslut om att binda de två rörliga lånen och samtidigt med detta gjort en amortering på 400.000 kronor. Dessa åtgärder gjordes under oktober månad. Föreningens lånesituation ser ut som följer; 6,3 mkr till 4% ränta förfaller 2011 (sedan 2006). 5,9 mkr bundet i 3 år till 3,05% och 5,2 mkr bundet i 2 år till 2,7% .

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	89 931
årets vinst	218 924
	<b>308 855</b>

disponeras så att

till fond för yttre underhåll omföres	16 170
i ny räkning överföres	292 685
	<b>308 855</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 467 832 <b>1 467 832</b>	1 498 502 <b>1 498 502</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-718 884	-763 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 000	-75 569
		<b>-793 884</b>	<b>-838 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>673 948</b>	<b>659 760</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	22 316	14 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-473 924	-517 210
		<b>-451 608</b>	<b>-502 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 340</b>	<b>157 407</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>222 340</b>	<b>157 407</b>
Statlig skatt		-3 416	0
<b>Årets resultat</b>		<b>218 924</b>	<b>157 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 527 528	50 602 528
		<b>50 527 528</b>	<b>50 602 528</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	164 756	251 759
		<b>164 756</b>	<b>251 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 692 284</b>	<b>50 854 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 933	0
Övriga fordringar	7	23 006	13 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 825	11 173
		<b>39 764</b>	<b>24 856</b>
<i>Kassa och bank</i>		489 742	544 040
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>529 506</b>	<b>568 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 221 790</b>	<b>51 423 183</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		33 164 989	33 164 989
Fond för yttre underhåll		92 886	76 943
Upplåtelseavgifter		79 120	79 120
		<b>33 336 995</b>	<b>33 321 052</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		89 931	-51 533
Årets resultat		218 924	157 407
		<b>308 855</b>	<b>105 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 645 850</b>	<b>33 426 926</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 400 000	17 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 400 000</b>	<b>17 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 618	7 323
Aktuella skatteskulder		6 185	23 989
Övriga kortfristiga skulder		32 694	23 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	130 443	141 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>175 940</b>	<b>196 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 221 790</b>	<b>51 423 183</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		20 100 000	20 100 000
		<b>20 100 000</b>	<b>20 100 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

#### Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	0,25%
-----------	-------

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4

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

#### Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

#### Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>		
Medlemsavgifter	963 364	963 384
Hyror lokaler	360 660	382 200
Hysesintäkter	143 808	143 808
Övriga intäkter	0	9 110
	<b>1 467 832</b>	<b>1 498 502</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Belysning	116 584	116 355
Värme	239 829	217 352
Vatten och avlopp	36 674	34 261
Fastighetsskatt	61 487	60 472
Fastighetsförsäkring	12 550	11 919
Kabel-TV	7 841	7 876
Renhållning	35 517	35 707
Städning	34 972	27 716
Fastighetsskötsel	68 532	53 711
Rep och underhåll fastighet	19 840	107 859
Reparationer hissar	4 924	7 913
Reparationer maskiner	1 048	5 613
Servicekontrakt	4 478	4 683
Porto, kopior mm	2 623	2 666
Medlemsavgift SBC	4 480	4 190
Diverse omkostnader	6 082	7 138
Ekonomisk förvaltning	39 696	38 556
Övr fastighetskostnader	11 597	9 256
Hisslarm	1 919	1 957
Revisionsarvode	8 211	7 973
	<b>718 884</b>	<b>763 173</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Försäljning andelar Nordea Likviditetsinvest	12 997	0
Räntebidrag	9 319	14 857
	<b>22 316</b>	<b>14 857</b>

### Not 4 Räntekostnader

	2010	2009
Räntekostnader	473 924	517 210
	<b>473 924</b>	<b>517 210</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	10 514 368	10 514 368
Mark	7 023 911	7 023 911
Renovering, ny till och ombyggnad	69 160	69 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 607 439</b>	<b>17 607 439</b>
Ingående avskrivningar	-226 707	-151 138
Årets avskrivningar	-75 000	-75 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-301 707</b>	<b>-226 707</b>
Ingående uppskrivningar	33 221 796	33 221 796
Årets uppskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>33 221 796</b>	<b>33 221 796</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 527 528</b>	<b>50 602 528</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 190 000	19 504 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	11 000 000
	<b>30 390 000</b>	<b>30 504 000</b>

### Not 6 Aktier och andelar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Investeringsfonder	1 163,4684	164 756	164 756	170 559
		<b>164 756</b>	<b>164 756</b>	<b>170 559</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skatter & avg.	23 006	8 826
Övriga poster	0	4 857
	<b>23 006</b>	<b>13 683</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
IF försäkring	9 950	9 233
ComHem	1 875	1 940
	<b>11 825</b>	<b>11 173</b>

### 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	76 943	-51 534	157 407
Disposition av föregåendeårs resultat:			15 943	141 464	-157 407
Årets resultat					218 924
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 164 989</b>	<b>79 120</b>	<b>92 886</b>	<b>89 930</b>	<b>218 924</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Villkorsändringsdag
Nordea	2,700%	5 200 000 kr	2012-07-18
Nordea	3,050%	5 900 000 kr	2013-07-17
Nordea	4,000%	6 300 000 kr	2011-08-26
Skuldsaldo 2010-12-31		17 400 000 kr	

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	58 345	44 606
Försk bet hyror/ avgifter	13 103	32 787
Övr interimsskulder	58 995	63 772
	<b>130 443</b>	<b>141 165</b>

Stockholm den / 2011.

Leif Andersson

Maria Holmgren

Liselott Højman

Magnus Werner

Thomas Hellström

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011.

Percy Feiff  
Auktoriserad revisor