

Årsredovisning
för
BRF NYA PLOGEN 12
769612-8615

Räkenskapsåret
2011

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 2011.

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
Maria Holmgren	ledamot
Liselott Højman	ledamot (till och med april)
Emelie Ekander	suppleant

Valberedning

Anne Forsell (sammankallande) och Pernilla Norin.

Revisor

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 10 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.

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.

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 där styrelsen har beviljat ansökningar om in- och utträde.

Lokaler

Föreningen har 5 lokaler i garaget som hyrs ut på långtidskontrakt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

Beviljade ombyggnationer

Styrelsen har under året beviljat ombyggnad av lägenhet nr 12.

Beviljade andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 13 och 14.

Balkongprojekt

Bygglovshandlingar för byggande av åtta balkonger och en takaltan mot gården lämnades in till Stadsbyggnadskontoret i april månad. Stadsbyggnadskontoret beviljade inte en lågt sittande balkong och utformningen av takaltan. Ärendet togs vidare till Stadsbyggnads-nämnden för avgörande, vilket skedde i augusti, där föreningen fick avslag.

En ny ansökan med reviderade ritningar för takaltanen inskickades till Stadsbyggnadskontoret under december månad som ledde till att bygglovet beviljades. Avtal skrevs med WMP Balkong AB och byggstart av sju balkonger och en takaltan planerades till januari 2012.

Redovisning av inköp, underhåll och reparationer

I maj gjordes en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) i fastighetens lägenheter och lokaler. Då tillträde till samtliga lägenheter inte erhöles så gjordes en uppföljning i oktober. Resultatet av besiktningen får anses som gott, icke godkänt konstaterades endast i ett fåtal lägenheter där innehavarna har ålagts att åtgärda bristerna. Dåliga luftflöden konstaterades i Samglas kontorslokal vilket har åtgärdats.

Under året har två nya torktumlare till tvättstugan införskaffats och samtidigt gjordes en installation av ny luftkanal med fläkt.

Den gamla sopstationen ståendes utanför entrén såldes och en ny inköptes och placerades i hörnet ner mot garaget.

Staketet iordningställdes och ny gräsmatta ska anläggas till våren.

Försöket med inköp av växter till innergården samt utanför porten för att öka trivselen får anses som lyckat och skall fortsätta.

I övrigt har inga större investeringar gjorts under året när det gäller inköp, underhåll och reparationer.

Bindning och amortering av lån

I och med villkorsändring av föreningens rörliga lån så beslutade styrelsen i augusti på grund av ränteläget att binda detta på fyra år. Lånesituationen ser ut som följer: 6 284 250 kr bundet till 3,55 % ränta till augusti 2015, 5 884 250 kr bundet till 3,05 % ränta till juli 2013 och 5 184 000 kr bundet till 2,7 % ränta till juli 2012. Fr.o.m. nov 2011 amorterar föreningen 190 000 kr/ år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	292 685
årets vinst	86 972
	379 657
disponeras så att	
omföring till fond för yttre underhåll	16 170
i ny räkning överföres	363 487
	379 657

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 487 288 1 487 288	1 467 832 1 467 832
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-750 703	-718 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 234	-75 000
		-836 937	-793 884
Rörelseresultat		650 351	673 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	174	22 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-563 553	-473 924
		-563 379	-451 608
Resultat efter finansiella poster		86 972	222 340
Resultat före skatt		86 972	222 340
Statlig skatt		0	-3 416
Årets resultat		86 972	218 924

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 463 088	50 527 528
Inventarier, verktyg och installationer	6	44 934	0
		50 508 022	50 527 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	164 756	164 756
		164 756	164 756
Summa anläggningstillgångar		50 672 778	50 692 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 933
Övriga fordringar	8	0	23 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 051	11 825
		13 051	39 764
<i>Kassa och bank</i>		1 220 641	489 742
Summa omsättningstillgångar		1 233 692	529 506
SUMMA TILLGÅNGAR		51 906 470	51 221 790

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 164 989	33 164 989
Kapitaltillskott		628 654	0
Fond för yttre underhåll		109 056	92 886
Upplåtelseavgifter		79 120	79 120
		33 981 819	33 336 995
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		292 685	89 931
Årets resultat		86 972	218 924
		379 657	308 855
Summa eget kapital		34 361 476	33 645 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 352 500	17 400 000
Summa långfristiga skulder		17 352 500	17 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 947	6 618
Aktuella skatteskulder		4 391	6 185
Övriga kortfristiga skulder		24 228	32 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	158 928	130 443
Summa kortfristiga skulder		192 494	175 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 906 470	51 221 790
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 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%
Inventarier	20%

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 rymms 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: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
Nettoomsättning		
Årsavgifter	963 384	963 364
Hyror lokaler	369 156	360 660
Hysesintäkter	149 748	143 808
Övriga intäkter	5 000	0
	1 487 288	1 467 832

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Belysning	124 303	116 584
Värme	219 854	239 829
Vatten och avlopp	26 538	36 674
Fastighetsskatt	62 262	61 487
Fastighetsförsäkring	13 624	12 550
Kabel-TV	7 927	7 841
Renhållning	37 818	35 517
Städning	30 400	34 972
Fastighetsskötsel	42 608	68 532
Rep och underhåll fastighet	62 652	19 840
Reparationer hissar	1 272	4 924
Reparationer maskiner	16 446	1 048
Servicekontrakt	4 728	4 478
Porto, kopior mm	1 241	2 623
Medlemsavgift SBC	4 480	4 480
Diverse omkostnader	5 412	6 082
Ekonomisk förvaltning	39 696	39 696
Övr fastighetskostnader	17 376	11 597
Förbrukningsinventarier	21 658	0
Hisslarm	1 959	1 919
Revisionsarvode	8 449	8 211
	750 703	718 884

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	174	0
Försäljning andelar Nordea Likviditetsinvest	0	12 997
Räntebidrag	0	9 319
	174	22 316

Not 4 Räntekostnader

	2011	2010
Räntekostnader	563 553	473 924
	563 553	473 924

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	30 430 835	30 430 835
Mark	20 329 240	20 329 240
Renovering, ny till och ombyggnad	69 160	69 160
Byggnation balkonger	10 560	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 839 795	50 829 235
Ingående avskrivningar	-301 707	-226 707
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 707	-301 707
Utgående redovisat värde	50 463 088	50 527 528
Taxeringsvärden byggnader	15 190 000	15 190 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	30 390 000	30 390 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp och installation av två nya torktumlare	56 168	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 168	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 234	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 234	0
Utgående redovisat värde	44 934	0

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Investeringsfonder	1 163,4684	164 756	164 756	174 359
		164 756	164 756	174 359

Not 8 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter & avg.	0	23 006
	0	23 006

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
IF fastighetsförsäkring	11 020	9 950
ComHem	2 031	1 875
	13 051	11 825

Not 10 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	92 886	89 931	218 924
Kapitaltillskott	628 654				
Disposition av föregående års resultat:			16 170	202 754	-218 924
Årets resultat					86 972
Belopp vid årets utgång	33 793 643	79 120	109 056	292 685	86 972

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea	2,700	2012-07-18	5 184 000	5 200 000
Nordea	3,050	2013-07-17	5 884 250	5 900 000
Nordea	3,550	2015-08-19	6 284 250	6 300 000
			17 352 500	17 400 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utgiftsräntor	56 633	58 345
Försk bet hyror/ avgifter	45 155	13 103
Övr interimsskulder	57 140	58 995
	158 928	130 443

Stockholm den / 2012.

Leif Andersson

Maria Holmgren

Magnus Werner

Thomas Hellström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor