

# Årsredovisning

för

## BRF NYA PLOGEN 12

769612-8615

Räkenskapsåret

2013

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter m.m.	8-12

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Filippa Finnström	ledamot
Sara Wikström	ledamot
Oscar Karlsson	suppleant

### Valberedning

Anne Forsell (sammankallande) och Pernilla Norin.

### Revisor

Percy Feiff, Feiff Revision & Redovisning AB. Suppleant Mats Ivarsson.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret samt haft överläggningar under hand när så varit påkallat.

Till de frågor som styrelsen löpande 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 utförts 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 fem lokaler.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Brf Nya Plogen 12 bestod vid årets slut av 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och två hyreslägenheter. Under perioden har totalt fem lägenheter sålts där styrelsen har beviljat ansökningar om in- och utträde. En av lägenheterna har sålts på exekutiv auktion via Kronofogdens försorg. Genom försäljningen har den skuld som fanns till föreningen reglerats.

### **Lokaler**

Föreningen har fem lokaler i garaget som hyrs ut på långtidskontrakt om tre år med möjlighet till förlängning.

### **Hyror**

Hyrorna för lokalerna har justerats i enlighet med Konsumentprisindex och för lägenheterna med motsvarande höjning som skett för allmännyttan.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

### **Beviljade ombyggnationer**

Styrelsen har under året beviljat ombyggnad av lägenhet nr 13 och 25.

### **Beviljade andrahandsuthyrningar**

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 2, 7, 14 och 22.

### **Kungsbalkong**

Kommunen har beviljat bygglov för yttre ändring, takaltan mot gård gällande lägenhet 25. En kungsbalkong började byggas under hösten med beräknat färdigställande i slutet av november. Balkongen blir färdig först efter årsskiftet och kommer att besiktigas av föreningen utsedd besiktningsman.

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

I samband med att Westerlunds Tak & Fasad AB genomförde takskottning upptäcktes mindre brister som efter inkommen offert åtgärdades. Snörrasskydd har köpts in och monterats på taket över entré och garageinfart mot gatan samt över dörren mot gården.

Ytterbelysningen till källaringången har bytts ut och försetts med en rörelsedetektor.

Elen till tvättstugan har säkrats upp från 25A till 35A. Reparation har utförts på maskinerna.

10 brandvarnare har köpts in och delats ut till lägenhetsinnehavare som saknat.

Två offerter för renovering av fönster i lägenheterna mot gatan togs in. Strandåkers Måleri AB kommer att anlitas och renoveringen beräknas ske under våren 2014.

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

### **Övrigt**

Grannfastigheten tillhörande Brf Södersiluetten har under året genomfört en omfattande renovering av sin innergård. Projektet har påverkat en av våra lokalhyresgäster som nått en uppgörelse om ekonomisk kompensation med Brf Södersiluetten. Muren mellan föreningen och Brf Södersiluetten innergård har skadats av renoveringen. Styrelsen för en pågående dialog med Brf Södersiluetten avseende reparationsarbete av de uppkomna skadorna.

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

Föreningens lånesituation ser ut enligt följande: 5 136 000 kr bundet till 3,29 % ränta till juni 2014, 6 158 250 kr bundet till 3,55 % ränta till augusti 2015 och 5 758 250 kr bundet till 2,90 % ränta till maj 2016. Amorteringar på lånen har gjorts under året med 126 000 kr.  
Total låneskuld per 31/12 2013 är 17 052 500 kr.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	346 009
årets vinst	32 877
	<b>378 886</b>
disponeras så att	
omföring till fond för yttre underhåll	22 311
i ny räkning överföres	356 575
	<b>378 886</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 497 672 1 497 672	1 493 569 1 493 569
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-816 461	-855 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 234	-86 234
<b>Rörelseresultat</b>		<b>594 977</b>	<b>551 812</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	85	373
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-562 185	-553 493
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 877</b>	<b>-1 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 877</b>	<b>-1 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32 877</b>	<b>-1 308</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 383 228	51 458 228
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 466	33 700
		<b>51 405 694</b>	<b>51 491 928</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	164 756	164 756
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 570 450</b>	<b>51 656 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 309	14 153
Aktuella skattefordringar	8	9 559	1 224
Övriga fordringar	9	35 678	37 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 598	15 361
		<b>93 144</b>	<b>67 742</b>
<i>Kassa och bank</i>		443 475	477 919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>536 619</b>	<b>545 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 107 069</b>	<b>52 202 345</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 164 989	33 164 989
Kapitaltillskott		1 080 700	1 080 700
Fond för yttre underhåll	12	141 396	125 226
Upplåtelseavgifter		79 120	79 120
		<b>34 466 205</b>	<b>34 450 035</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 009	363 487
Årets resultat		32 877	-1 308
		<b>378 886</b>	<b>362 179</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 845 091</b>	<b>34 812 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 926 500	17 052 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	126 000	126 000
Leverantörsskulder		14 732	15 144
Övriga kortfristiga skulder	14	29 286	28 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 461	167 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>335 478</b>	<b>337 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 107 069</b>	<b>52 202 345</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</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 Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. 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 uttrycka i procent tillämpas

-Byggnader	0,25 %
-Inventarier	20,0 %

#### Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

#### Skatter, belopp & procent

##### *Statlig inkomstskatt*

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, ränteintäkter som inte hör till fastigheten och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Inkomstskatten sänktes från och med den 1 januari 2013 från 26,3 % till 22 %.

##### *Fastighetskatt och fastighetsavgift*

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	966 744	965 064
Hyror lokaler	379 488	378 120
Hysesintäkter	151 440	148 686
Övriga intäkter	0	1 699
	<b>1 497 672</b>	<b>1 493 569</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Belysning	109 043	122 262
Värme	258 050	240 275
Vatten och avlopp	40 064	35 771
Fastighetskatt/-avgift	55 880	64 215
Fastighetsförsäkring	18 906	15 483
Kabel-TV	7 905	8 000
Renhållning	30 641	31 934
Städning	32 241	30 708
Fastighetskötsel	41 244	55 234
Rep och underhåll fastighet	83 774	148 063
Reparationer hissar	0	9 156
Reparationer maskiner	4 175	6 583
Servicekontrakt	5 041	4 975
Porto, kopior mm	3 028	2 904
Bostadsrätterna (gamla SBC)	4 480	4 480
Diverse omkostnader	7 394	12 048
Ekonomisk förvaltning	41 988	41 116
Övr fastighetskostnader	12 747	11 570
Hisslarm	2 005	1 997
Revisionsarvode	8 716	8 449
Advokatkostnader	49 139	0
Övr främmande tjänster	0	300
	<b>816 461</b>	<b>855 523</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter	85	373
	<b>85</b>	<b>373</b>

**Not 4 Räntekostnader**

	2013	2012
Räntekostnader	562 185	553 493
	<b>562 185</b>	<b>553 493</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
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	1 080 700	1 080 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 909 935</b>	<b>51 909 935</b>
Ingående avskrivningar	-451 707	-376 707
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526 707</b>	<b>-451 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 383 228</b>	<b>51 458 228</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 637 000	15 190 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 200 000
	<b>32 437 000</b>	<b>30 390 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 168	56 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 168</b>	<b>56 168</b>
Ingående avskrivningar	-22 468	-11 234
Årets avskrivningar	-11 234	-11 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 702</b>	<b>-22 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 466</b>	<b>33 700</b>

### Not 7 Aktier och andelar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	1 163,4684	164 756	164 756	180 237
		<b>164 756</b>	<b>164 756</b>	<b>180 237</b>

### Not 8 Aktuella skattefordringar

	2013-12-31
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2013	-18 370
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2013	-37 510
Debiterad preliminärskatt för år 2013	65 439
	<b>9 559</b>

#### Föregående år

	2012-12-31
Beräknad fastighetsskatt 2013 års taxering	-21 900
Beräknad fastighetsavgift 2013 års taxering	-42 315
Debiterad preliminärskatt för år 2012	65 439
	<b>1 224</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Saldo skattekonto	11 178	12 504
Övr kortfristiga fordr	24 500	24 500
	<b>35 678</b>	<b>37 004</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
IF fastighetsförsäkring t.o.m. 1 oktober 2014	16 622	13 386
ComHem t.o.m. kv-1 2014	1 976	1 975
	<b>18 598</b>	<b>15 361</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 245 689	79 120	125 226	363 487	-1 308
Disposition av föregående års resultat:			16 170	-17 478	1 308
Årets resultat					32 877
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 245 689</b>	<b>79 120</b>	<b>141 396</b>	<b>346 009</b>	<b>32 877</b>

### Not 12 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	125 226	109 056
Årets omföring till yttre fond	16 170	16 170
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0	0
	<b>141 396</b>	<b>125 226</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	3,290	2014-06-18	5 136 000	5 136 000
Nordea	2,900	2016-05-20	5 758 250	5 821 250
Nordea	3,550	2015-08-19	6 158 250	6 221 250
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-126 000	-126 000
			<b>16 926 500</b>	<b>17 052 500</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	126 000	126 000
---	---------	---------

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.


### Not 14 Övriga kortfristiga skulder


	2013-12-31	2012-12-31
Moms avseende kvartal-4 2013	10 110	9 822
Övr kortfr skulder	19 176	19 176
	<b>29 286</b>	<b>28 998</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

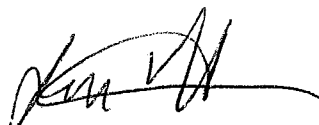
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	59 327	59 856
Försk bet hyror/ avgifter	44 352	31 343
Övr interimsskulder	61 782	76 291
	<b>165 461</b>	<b>167 490</b>

Stockholm 14/3 2014.

  
Leif Andersson

  
Filippa Finnström

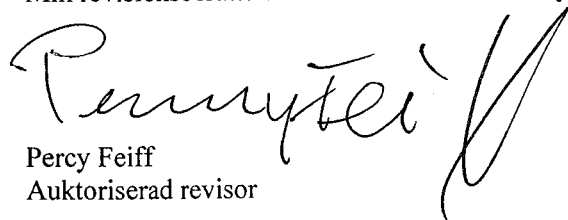
  
Magnus Werner

  
Sara Wikström

  
Thomas Hellström

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2014.

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF NYA PLOGEN 12

Org.nr 769612-8615

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF NYA PLOGEN 12 för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF NYA PLOGEN 12 för räkenskapsåret 2013.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

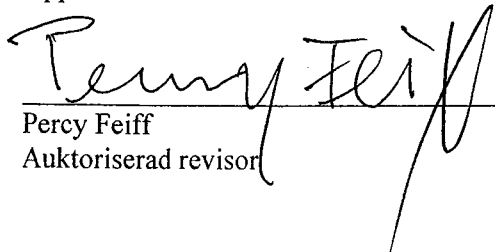
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

***Uttalanden***

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

Uppsala den 21/3 2014

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor