

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF NYA PLOGEN 12**  
769612-8615

Räkenskapsåret  
2015

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt 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. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

#### *Styrelse*

Leif Andersson	ordförande
Nivette Dawod	sekreterare
Thomas Hellström	kassör
Jonas Hellström	ledamot
Katina Stenström	ledamot
Magnus Thorin	suppleant

#### *Valberedning*

Anne Forsell (sammankallande), Pernilla Norin och Raoul Granqvist.

#### *Revisor*

Niklas Feiff, Företagsrevision i Uppsala AB. Suppleant Percy Feiff.

#### *Föreningsfrågor*

Styrelsen har haft 9 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 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 fem lokaler.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring AB.

#### *Lägenhetsöverlåtelse*

Brf Nya Plogen 12 består vid årets slut av 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och två hyreslägenheter. Under perioden har totalt åtta lägenheter sålts där styrelsen har beviljat ansökningar om in- och utträde.

#### *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.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

##### *Lån och amortering*

I samband med att föreningens lån på ca 6,0 mkr lades om i augusti från 3,55% ränta till 0,9% ränta beslutade styrelsen att öka amorteringen på detta lån från 15.750:- per kvartal till 55.000:- per kvartal. Detta innebär att föreningen amorterade 39.250:- extra utöver amorteringsplanen för 2015.

##### *Beviljade ombyggnationer*

Styrelsen har under året beviljat ombyggnad av lägenhet nr 1303 och 1304.

##### *Beviljade andrahandsuthyrningar*

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 1002, 1003, 1101, 1303, 1104 och 1404.

##### *Kungsbalkong*

Kungsbalkongen tillhörande lägenhet 1401 färdigställdes under året och har slutbesiktigats.

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

Under året har endast mindre inköp gjorts och underhåll samt reparationer utförts som inte nämnvärt påverkat föreningens ekonomi.

Kostnaderna för den vattenläcka som orsakade skador i två lägenheter har ersatts av försäkringsbolag samt av den innehavare som orsakade skadan.

Upplands Företagsförvaltning upphör med sin verksamhet och ett avtal tecknades i december med Mediator AB som från och med 2016 är föreningens nya ekonomiska förvaltare.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 11

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 11

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning *	1 508	1 502	1 498	1 494
Resultat efter finansiella poster	60	-211	33	-1
Soliditet (%)	67	67	67	67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*

Förändring har skett vad gäller indelning och klassificering av övriga intäkter under rubriken nettoomsättning i resultaträkningen för att redovisningen ska vara förenlig med BFNAR 2009:1 och årsredovisningslagen. Förändringen tillämpas retroaktivt. Därmed påverkas nyckeltalet nettoomsättning retroaktivt i flerårsöversikten.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	265 592
årets vinst	59 518
	<b>325 110</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	325 110
---	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 508 396	1 501 604
Övriga rörelseintäkter	3	0	155 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 508 396</b>	<b>1 656 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-661 009	-929 737
Övriga externa kostnader	5	-71 275	-137 506
Personalkostnader	6	-47 311	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 018	-244 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 025 613</b>	<b>-1 351 179</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 783</b>	<b>305 747</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 485	-516 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-423 265</b>	<b>-516 439</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 518</b>	<b>-210 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 518</b>	<b>-210 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 518</b>	<b>-210 692</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 975 575	51 149 952
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	11 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 975 575</b>	<b>51 161 184</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	164 756	164 756
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 756</b>	<b>164 756</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 140 331</b>	<b>51 325 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 875
Övriga fordringar	10	38 541	19 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 454	68 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 995</b>	<b>95 303</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		578 767	430 478
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>578 767</b>	<b>430 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>639 762</b>	<b>525 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 780 093</b>	<b>51 851 721</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 397 269	34 324 809
Fond för yttre underhåll		43 997	163 707
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 441 266</b>	<b>34 488 516</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		265 592	356 574
Årets resultat		59 518	-210 692
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>325 110</b>	<b>145 882</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 766 376</b>	<b>34 634 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>12</b>	16 478 250	16 800 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 478 250</b>	<b>16 800 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>12</b>	283 000	126 000
Leverantörsskulder		21 016	9 563
Övriga skulder		30 752	43 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 699	237 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>535 466</b>	<b>416 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 780 093</b>	<b>51 851 721</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		20 100 000	20 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>20 100 000</b>	<b>20 100 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. För att redovisningen ska vara förenlig med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 har korrigerande skett vad beträffar uppställning, indelning och klassificering i poster och delposter i resultaträkningen. Även förändring vad beträffar uppställning och indelning i poster och delposter har skett i vissa noter hänförliga till resultaträkningen. Jämförelseposterna är justerade efter samma princip som innevarande år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	20-40
Inventarier	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning \*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	968 704	967 094
Hyror lokaler	367 958	375 928
Hyesintäkter	155 520	154 500
Övriga intäkter	16 214	4 082
	<b>1 508 396</b>	<b>1 501 604</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Självrisk vid vattenskada	0	44 400
Återbetalning KFM	0	110 922
	<b>0</b>	<b>155 322</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	106 934	100 057
Värme	234 578	238 493
Vatten och avlopp	44 565	44 401
Fastighetsskatt/-avgift *	56 903	56 097
Fastighetsförsäkring	25 943	22 988
Kabel-TV	7 896	7 904
Renhållning	35 291	38 056
Städning	31 449	31 416
Fastighetsskötsel	66 728	61 865
Rep och underhåll fastighet	28 553	199 176
Reparationer maskiner	3 323	6 579
Vattenskador	0	97 337
Servicekontrakt	6 784	5 059
Övr fastighetskostnader	9 566	18 217
Hisslarm	2 496	2 092
	<b>661 009</b>	<b>929 737</b>

\* Kostnad utgörs av fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften erläggs med det lägsta av värdet 1 243 kr per bostadslägenhet, eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde som löper på bostäder.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Självrisker	0	44 400
Hysesförluster p.g.a. vattenskador	0	23 400
Porto, kopior mm	3 252	3 413
Diverse omkostnader	11 117	10 462
Bostadsrätterna	4 710	4 710
Ekonomisk förvaltning	43 033	42 196
Revisionsarvode	9 163	8 925
	<b>71 275</b>	<b>137 506</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner, arvoden och andra ersättningar	36 000	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 311	9 426
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>47 311</b>	<b>39 426</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 909 935	51 909 935
Balkonger	60 409	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 970 344</b>	<b>51 909 935</b>
Ingående avskrivningar	-759 983	-526 707
Årets avskrivningar	-234 786	-233 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-994 769</b>	<b>-759 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 975 575</b>	<b>51 149 952</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 637 000	16 637 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 800 000
	<b>32 437 000</b>	<b>32 437 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 168	56 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 168</b>	<b>56 168</b>
Ingående avskrivningar	-44 936	-33 702
Årets avskrivningar	-11 232	-11 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 168</b>	<b>-44 936</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 232</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Nordea International Fund Likviditetsinvest  
Innehav andelar: 1 163,4684

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	164 756	164 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 756</b>	<b>164 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 756</b>	<b>164 756</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 536	9 342
Saldo på föreningens skattekonto	18 843	10 011
Krediterade el-fakturor från Fortum	11 162	0
<b>38 541</b>	<b>19 353</b>	

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 245 689	79 120	163 707	356 574	-210 692
Kapitaltillskott *	72 460				
Disposition av föregående års resultat:				-210 692	210 692
Reservering till yttre fond			22 311	-22 311	
Ianspråktagande yttre fond			-142 021	142 021	
Årets resultat					59 518
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 318 149</b>	<b>79 120</b>	<b>43 997</b>	<b>265 592</b>	<b>59 518</b>

\* Avseende balkong.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek	2,010	2017-05-17	5 136 000	5 136 000
Nordea Hypotek	2,900	2016-05-20	5 632 250	5 695 250
Nordea Hypotek	0,900	2017-10-18	5 993 000	6 095 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-283 000	-126 000
			<b>16 478 250</b>	<b>16 800 500</b>

Lånedel som med bibehållen  
amortering förfaller till  
betalning senare än 2020-12-31

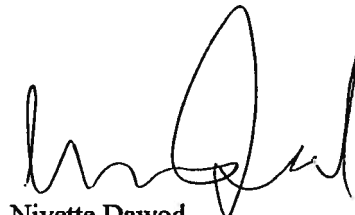
15 346 250

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller enligt plan till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

Stockholm den 9 / 3 2016.



Leif Andersson



Nivette Dawod



Jonas Hellström




Thomas Hellström



Katina Stenström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2016.



Niklas 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 2015.

#### *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 2015-12-31 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 2015.

***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 revisionssed 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 17/3 2016

  
\_\_\_\_\_  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor