

Årsredovisning
för
BRF NYA PLOGEN 12

769612-8615

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Styrelse

Leif Andersson	ordförande
Thomas Hellström	kassör
Jonas Hellström	sekreterare
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 Mediator AB. 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 fyra 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 räkenskapsåret

Föreningen upprättar redovisning enligt K2-modellen.

Lån och amortering

Föreningens lån på 5 773 000 med ränta på 2,9% lades i augusti om till 0,9% ränta med en bindningstid tom oktober 2017. Föreningen amorterar totalt 380 000/ år.

Beviljade ombyggnationer

Styrelsen har under året beviljat ombyggnad av lägenhet nr 1101.

Beviljade andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 1002, 1003, 1101, 1303, 1304 och 1404.

Redovisning av inköp, underhåll och reparationer

Föreningen har inhandlat två nya tvättmaskiner till tvättstugan. I en av hyreslägenheterna har kyl/frys och spis bytts ut samt en mindre reparation av ventilation utförts.

I övrigt har endast mindre inköp gjorts och visst mindre underhåll/reparationer utförts i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 523	1 508	1 502	1 498
Resultat efter finansiella poster	193	60	-211	33
Soliditet (%)	68	67	67	67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 318 149	79 120	43 997	265 592	59 518	34 766 376
Disposition av föregående års resultat:				59 518	-59 518	0
Årets resultat					193 003	193 003
Belopp vid årets utgång	34 318 149	79 120	43 997	325 110	193 003	34 959 379

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	325 110
årets vinst	193 003
	518 113
disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	126 600
	391 513
	518 113

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 522 779	1 508 396
Summa rörelseintäkter		1 522 779	1 508 396
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-705 481	-661 009
Övriga externa kostnader	4	-89 852	-71 275
Personalkostnader	5	-47 311	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 786	-246 018
Summa rörelsekostnader		-1 077 430	-1 025 613
Rörelseresultat		445 349	482 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 534	-423 485
Summa finansiella poster		-252 346	-423 265
Resultat efter finansiella poster		193 003	59 518
Resultat före skatt		193 003	59 518
Årets resultat		193 003	59 518

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 740 789	50 975 575
Summa materiella anläggningstillgångar		50 740 789	50 975 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	164 756	164 756
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 756	164 756
Summa anläggningstillgångar		50 905 545	51 140 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	19 423	38 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 133	22 454
Summa kortfristiga fordringar		50 556	60 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		719 105	578 767
Summa kassa och bank		719 105	578 767
Summa omsättningstillgångar		769 660	639 762
SUMMA TILLGÅNGAR		51 675 206	51 780 093

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 397 269	34 397 269
Fond för yttre underhåll		43 997	43 997
Summa bundet eget kapital		34 441 266	34 441 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		325 110	265 592
Årets resultat		193 003	59 518
Summa fritt eget kapital		518 113	325 110
Summa eget kapital		34 959 379	34 766 376
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	16 049 750	16 478 250
Summa långfristiga skulder		16 049 750	16 478 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	380 000	283 000
Leverantörsskulder		120 230	21 016
Övriga skulder		26 014	30 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 832	200 699
Summa kortfristiga skulder		666 076	535 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 675 206	51 780 093

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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):

Materiella anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	968 016	968 704
Hysesintäkter lokaler	378 029	367 958
Hysesintäkter bostäder	155 520	155 520
Övriga intäkter	21 214	16 214
	1 522 779	1 508 396

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	50 983	76 294
Städ	31 415	31 449
Hissar	18 876	9 280
Reparationer och underhåll	85 787	31 876
El, fastighet	93 372	106 934
Uppvärmning	245 784	234 578
Vatten	49 419	44 565
Renhållning	35 088	35 291
Fastighetsförsäkringar	27 757	25 943
Kabeltv / internet	7 902	7 896
Fastighetsavgift/-skatt	59 098	56 903
	705 481	661 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Övriga förvaltningskostnader	32 851	19 079
Redovisningstjänster	47 481	43 033
Revisionsarvoden	9 520	9 163
	89 852	71 275

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av styrelsearvoden och soc. avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 970 344	51 909 935
Balkonger	0	60 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 970 344	51 970 344
Ingående avskrivningar	-994 769	-759 983
Årets avskrivningar	-234 786	-234 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 229 555	-994 769
Utgående redovisat värde	50 740 789	50 975 575
Taxeringsvärden byggnader	21 179 000	16 637 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	15 800 000
	42 179 000	32 437 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nordea international Fund Likviditetsinvest
Innehav andelar: 1163,4684

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 756	164 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 756	164 756
Utgående redovisat värde	164 756	164 756

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	6 341	8 536
Saldo skattekonto	13 082	18 843
Krediterade el-fakturor från Fortum	0	11 162
	19 423	38 541

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	20 100 000	20 100 000
	20 100 000	20 100 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	2,010	2017-05-17	5 136 000	5 136 000
Nordea Hypotek	0,950	2019-05-22	5 520 750	5 632 250
Nordea Hypotek	0,900	2017-10-18	5 773 000	5 993 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-380 000	-283 000
			16 049 750	16 478 250

Lånedel som med bibehållen
amortering förfaller till
betalning senare än fem år efter
balansdagen

14 529 750

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

Stockholm den 4/4 2017.


Leif Andersson


Katina Stenström


Jonas Hellström


Thomas Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017.


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF NYA PLOGEN 12

Org.nr 769612-8615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NYA PLOGEN 12 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF NYA PLOGEN 12 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7/4 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor