

Årsredovisning
för
BRF NYA PLOGEN 12

769612-8615

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF NYA PLOGEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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
Thomas Hellström	kassör
Jonas Hellström	sekreterare
Katina Stenström	ledamot
Magnus Thorin	suppleant

Valberedning

Anne Forsell (sammankallande) och Pernilla Norin.

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 sex 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

Styrelsen upplät i december (tillträde januari 2018) en av föreningens två hyreslägenheter med bostadsrätt efter det att hyresgästen avlidit. Noterbart är att fru Bremberg blev 107 år och hade enligt uppgift bott i lägenheten sedan 1940.

Lån och amortering

Föreningens lån på 5,1 mkr lades i maj om till 1,0% ränta med en bindningstid t o m maj 2020. Föreningens lån på 5.6 mkr lades i oktober om med rörlig ränta tills det att lägenhet nr 5 sålts. Föreningen har under året totalt amorterat 405 680 kr.

Beviljade ombyggnationer

Styrelsen har under året beviljat ombyggnad av lägenhet nr 1003.

Beviljade andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet nr 1002, 1003, 1201, 1303, 1304 och 1404.

Redovisning av inköp, underhåll och reparationer

På årsmötet redogjorde medlemmen Jacob Siverskog för ett förslag om upphandling och installation av fiber och bredband i fastighetens lägenheter och hyreslokaler. Offerter har inhämtats från olika leverantörer och styrelsen fick efter genomförd omröstning årsmötets mandat att teckna gruppavtal på fem år med Bredbandsbolaget. Installationen påbörjades under hösten och driftsättning ägde rum den 1 december. Bredbandsavgift debiteras medlemmarna i samband med månadsavgiften.

Nätet på hissdörren på bottenvåningen har under året blivit skadat och föreningen fick en anmodan vid den årliga besiktningen om att åtgärda detta vilket gjordes under året.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 777	1 523	1 508	1 502
Resultat efter finansiella poster	543	193	60	-211
Soliditet (%)	68	68	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	325 110	193 003	34 959 379
Disposition av föregående års resultat:				193 003	-193 003	0
Reservering till yttre fond			126 600	-126 600		0
Årets resultat					543 051	543 051
Belopp vid årets utgång	34 318 149	79 120	170 597	391 513	543 051	35 502 430

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	391 513
årets vinst	543 051
	934 564

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	126 600
i ny räkning överföres	807 964
	934 564

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 776 694	1 522 779
Summa rörelseintäkter		1 776 694	1 522 779
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-674 335	-705 481
Övriga externa kostnader	4	-93 736	-89 852
Personalkostnader	5	-58 876	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 786	-234 786
Summa rörelsekostnader		-1 061 733	-1 077 430
Rörelseresultat		714 961	445 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 917	-252 534
Summa finansiella poster		-171 910	-252 346
Resultat efter finansiella poster		543 051	193 003
Resultat före skatt		543 051	193 003
Årets resultat		543 051	193 003

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 506 003	50 740 789
Summa materiella anläggningstillgångar		50 506 003	50 740 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	164 756	164 756
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 756	164 756
Summa anläggningstillgångar		50 670 759	50 905 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	341 509	0
Övriga fordringar	9	17 973	19 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 366	31 133
Summa kortfristiga fordringar		392 848	50 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		799 721	719 105
Summa kassa och bank		799 721	719 105
Summa omsättningstillgångar		1 192 568	769 660
SUMMA TILLGÅNGAR		51 863 328	51 675 206

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 397 269

34 397 269

Fond för yttre underhåll

170 597

43 997

Summa bundet eget kapital

34 567 866

34 441 266

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

391 513

325 110

Årets resultat

543 051

193 003

Summa fritt eget kapital

934 564

518 113

Summa eget kapital

35 502 430

34 959 379

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

11 612 710

16 049 750

Summa långfristiga skulder

11 612 710

16 049 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

4 411 360

380 000

Leverantörsskulder

94 333

120 230

Övriga skulder

94 926

26 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

147 568

139 832

Summa kortfristiga skulder

4 748 188

666 076

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 863 328

51 675 206

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 ombyggnader	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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	968 016	968 016
Hysesintäkter lokaler	655 479	378 029
Hysesintäkter bostäder	137 878	155 520
Övriga intäkter	15 321	21 214
	1 776 694	1 522 779

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	50 240	50 983
Städ	31 415	31 415
Hissar	30 428	18 876
Reparationer och underhåll	44 451	85 787
El, fastighet	83 058	93 372
Uppvärmning	237 769	245 784
Vatten	51 967	49 419
Renhållning	38 476	35 088
Fastighetsförsäkringar	29 570	27 757
Kabeltv / internet	8 524	7 902
Fastighetsavgift/-skatt	60 555	59 098
Förbrukningsinventarier	7 882	0
	674 335	705 481

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Övriga förvaltningskostnader	34 950	32 851
Redovisningstjänster	47 481	47 481
Revisionsarvoden	11 305	9 520
	93 736	89 852

Not 5 Medelantalet anställda

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

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 970 344	51 970 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 970 344	51 970 344
Ingående avskrivningar	-1 229 555	-994 769
Årets avskrivningar	-234 786	-234 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 464 341	-1 229 555
Utgående redovisat värde	50 506 003	50 740 789
Taxeringsvärden byggnader	21 179 000	21 179 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	21 000 000
	42 179 000	42 179 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nordea international Fund Likviditetsinvest
Innehav andelar: 1163,4684

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 756	164 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 756	164 756
Utgående redovisat värde	164 756	164 756

Not 8 Kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avser fordran för lokalhyra period 2009-2017. Fordran reglerad 2018-01-31).	341 509	0
	341 509	0

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 884	6 341
Saldo skattekonto	13 089	13 082
	17 973	19 423

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	20 100 000	20 100 000
	20 100 000	20 100 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	1,000	2020-05-13	5 110 320	5 136 000
Nordea Hypotek	0,950	2019-05-22	5 360 750	5 520 750
Nordea Hypotek	0,722	2018-01-25	5 553 000	5 773 000
Kortfristig del av långfristig skuld löpande amortering			-411 360	-380 000
Kortfristig del av långfristig skuld engångsamortering			-4 000 000	0
			11 612 710	16 049 750
Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			9 967 270	14 529 750

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets slut i februari år 2018 amorterat 4 000 000 kr på lånet som per den 31/12 2017 uppgick till 5 553 000 kr.

Stockholm den 9 / 3 2018



Leif Andersson



Katina Stenström



Jonas Hellström



Thomas Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nya Plögen 12

Org.nr 769612-8615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Plögen 12 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 eventuella 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 2017 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 20/3 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor