

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Plogen 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olle Duvner	Ordförande
Peder Bergsten	Ledamot
Lennart Karlsson	Ledamot
Georg Vetter	Ledamot
Hans Danielsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Adler	Ordinarie Intern
Birgitta Syk	Suppleant Intern

Valberedning

Maria Carlsson	
Eva Hellberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PLOGEN 20	1986	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el. Separata elpannor i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 7 småhus.

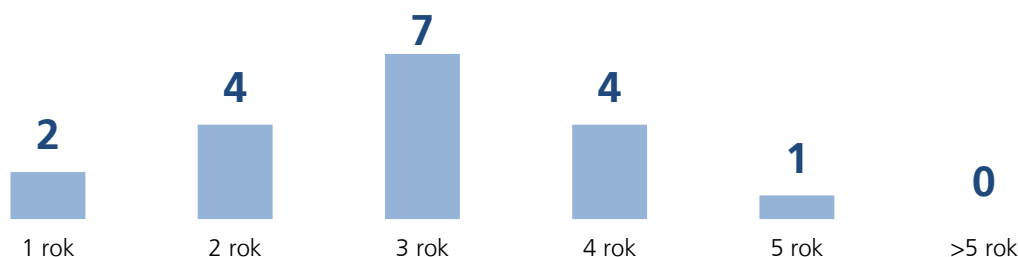
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 499 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensam tvättstuga

Kommentar

Bokas på lista i tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte och fönster/dörr/fasadmålning	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyten och fönstermålning	2015	Enligt underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fiberanslutning	2017	Beslut i januari 2017
Renovering av en fasad	2017	Beslut om omfattning första kv. 2017
Renovering av gårdsmur	2018	
Byte el målning hänggrännor och stuprör	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

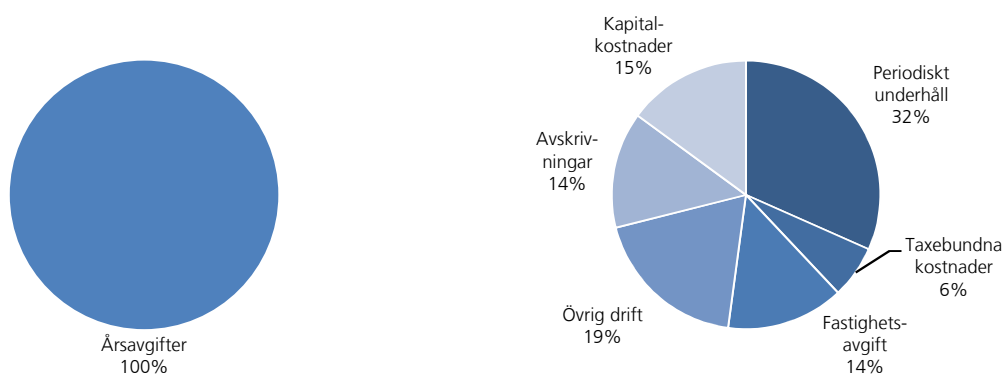
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst
Brandskydd	Kullens Brandtjänst AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	455 180	543 732
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	956 188	955 188
Finansiella intäkter	39	99
Ökning av kortfristiga skulder	758	1 036
	956 985	956 323
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	671 049	702 680
Finansiella kostnader	141 180	180 078
Ökning av kortfristiga fordringar	10	8
Minskning av långfristiga skulder	162 108	162 108
	974 347	1 044 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	437 818	455 180
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-17 362	-88 551

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Nytt utökat skötselavtal tecknat med Farmartjänst.
2. Plan för systematiskt brandskyddsarbete fastställd. Uppdatering av brandskyddsutrustning. Serviceavtal tecknat med Kullens Brandstjänst AB.
3. Fastställande av ny underhållsplan upprättad av SBC för 2016-2045
4. Målning, 182 694 kr
 - Ommålning av samtliga ytterdörrar och yttre förrådsdörrar
 - Ommålning av 3 st gavlar.
 - Ommålning av samtliga fönster och fönsterdörrar på 689 C - I
 - Ommålning korsvirke
5. Övrigt underhåll enligt plan, 115 000 kr
 - Renovering fönster 689 C - I
 - Byte 4 st fönster
 - Renovering gavelpanel
6. Trädbeskrning och nedtagning av träd, 18 975 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	637	637	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 114	4 222	4 330	4 434
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	120	149	156
Soliditet (%)	39	38	38	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	-60	247	230
Nettoomsättning (tkr)	955	955	955	927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 300 000	0	0	1 300 000
Kapitaltillskott	622 774	0	0	622 774
Fond för yttre underhåll	1 614 587	255 100	-323 267	1 682 754
S:a bundet eget kapital	3 537 361	255 100	-323 267	3 605 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	433 373	-255 100	263 659	424 813
Årets resultat	11 861	11 861	59 608	-59 608
S:a fritt eget kapital	445 233	-243 239	323 267	365 206
S:a eget kapital	3 982 594	11 861	0	3 970 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	688 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 100
summa balanserat resultat	445 233

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

297 694
742 927

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	955 188	955 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	0
Summa rörelseintäkter		956 188	955 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-613 240	-607 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 809	-95 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-132 137	-132 137
Summa rörelsekostnader		-803 186	-834 817
RÖLSERESULTAT		153 002	120 371
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 180	-180 078
Summa finansiella poster		-141 141	-179 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 861	-59 608
ÅRETS RESULTAT		11 861	-59 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	9 610 265
Maskiner och inventarier	Not 8	34 715
Summa materiella anläggningstillgångar	9 644 980	9 777 117
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 646 080	9 778 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	436 629
Summa kortfristiga fordringar	436 629	454 580
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	Not 11	178 101
	178 101	178 101
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 225	626
Summa kassa och bank	1 225	626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	615 955	633 307
SUMMA TILLGÅNGAR	10 262 035	10 411 525

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 300 000	1 300 000
Kapitaltillskott		622 774	622 774
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 614 587	1 682 754
Summa bundet eget kapital		3 537 361	3 605 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		433 373	424 813
Årets resultat		11 861	-59 608
Summa fritt eget kapital		445 233	365 206
SUMMA EGET KAPITAL		3 982 594	3 970 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 004 776	6 166 884
Summa långfristiga skulder		6 004 776	6 166 884
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	162 108	162 108
Leverantörsskulder		6 242	7 238
Skatteskulder		11 987	9 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	94 328	94 691
Summa kortfristiga skulder		274 665	273 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 262 035	10 411 525

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	10 år	10 år
Inventarier	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	955 191	955 191
Öresutjämning	-4	-3
	955 188	955 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 000	0
	1 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 074	5 278
	Fastighetskötsel gård beställning	52 875	44 121
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 364	0
	Gård	20 903	0
	Förbrukningsmateriel	215	398
	Brandskydd	4 226	163
		81 657	49 960
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 195	1 200
		2 195	3 450
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	182 694	0
	Fasad	0	14 794
	Fönster	115 000	308 473
		297 694	323 267
	Taxebundna kostnader		
	El	14 934	15 256
	Vatten	26 661	33 054
	Sophämtning/renhållning	18 189	17 410
		59 784	65 720
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 494	33 986
		38 494	33 986
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	133 416	130 716
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	613 240	607 099
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	900
	Föreningskostnader	3 333	7 443
	Styrelseomkostnader	296	0
	Fritids- och trivselkostnader	707	1 249
	Förvaltningsarvode	36 465	35 030
	Administration	2 323	2 919
	Konsultarvode	10 260	43 920
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		57 809	95 581
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	109 111	109 111
	Förbättringar	19 720	19 720
	Inventarier	3 306	3 306
		132 137	132 137

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 143 950	12 143 950
	Utgående anskaffningsvärde	12 143 950	12 143 950
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 404 855	-2 276 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 831	-128 831
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 533 685	-2 404 855
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 610 265	9 739 095
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 035 685	1 035 685
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 890 000	9 890 000
	Taxeringsvärde mark	17 422 000	17 422 000
		27 312 000	27 312 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 312 000	27 312 000
		27 312 000	27 312 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 125	66 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 125	66 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 103	-24 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 306	-3 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 409	-28 103
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 716	38 022
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	36	26
	Klientmedel hos SBC	436 593	454 554
		436 629	454 580
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Handelsbanken Lux	178 101	191 988	178 101
Korträntefond Sverige			
	178 101	191 988	178 101

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 682 754	1 227 754
Reservering enligt stadgar	255 100	81 936
Reservering enligt stämmobeslut	0	373 064
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-323 267	0
Vid årets slut	1 614 587	1 682 754

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,250 %	940 000	950 000	2017-09-26
Swedbank	3,360 %	1 000 000	1 100 000	2022-09-26
Swedbank	1,820 %	832 584	848 292	2017-09-25
Swedbank	1,750 %	3 394 300	3 430 700	2020-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		6 166 884	6 328 992	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-162 108	-162 108	
		6 004 776	6 166 884	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 356 344 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	10 912 000	10 912 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Extra föreningsstämma den 19 januari 2017
 - Beslut om anslutning och indragning av fibernät till samtliga lägenheter. Avtal tecknat med Telia.
 - Vissa stadgeändringar.
- Fasadrenovering och fönsterbyte på västra fasaden på mangårdsbyggnaden.
- Renovering av ventilationshuvar på gård 689.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	14 698	15 092
	Förutbetalda avgifter och hyror	79 630	79 599
		94 328	94 691

Styrelsens underskrifter

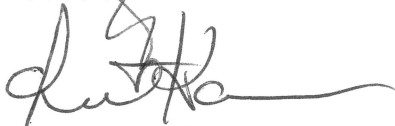
VIKEN den 6/3 2017



Olle Duvner
Ordförande



Peder Bergsten
Ledamot



Lennart Karlsson
Ledamot



Georg Vetter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2017



Johan Adler
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningstämman i
Bostadsrättsföreningen Plogen 13
org.nr 7164073343

Rapport om årsredovisningen.

Jag har reviderat styrelsens handlingar och ekonomiska förvaltning för verksamhetsåret 2016-01-01 till 2016 -12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed.

Årsredovisningen har upprättats på ett överskådligt sätt och i enlighet med de lagar och regler som gäller för god redovisnings sed.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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 den 31 December 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

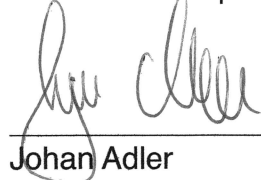
Utöver min revision av årsredovisningen så har jag också reviderat förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Plogen 13.

Jag anser att de revisionsunderlag som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden.

Jag tillstyrker att föreningstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Viken den 30 April 2017



Johan Adler
av föreningen vald revisor