



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Plogen 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2017-07-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Olle Duvner	Ordförande
Peder Bergsten	Sekreterare
Lennart Karlsson	Ledamot
Georg Vetter	Ledamot

Hans Erik Jan Danielsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Adler	Ordinarie Intern
Birgitta Syk	Suppleant Intern

Valberedning

Maria Carlsson	
Eva Hellberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-01-19. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fiberanslutning.

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.

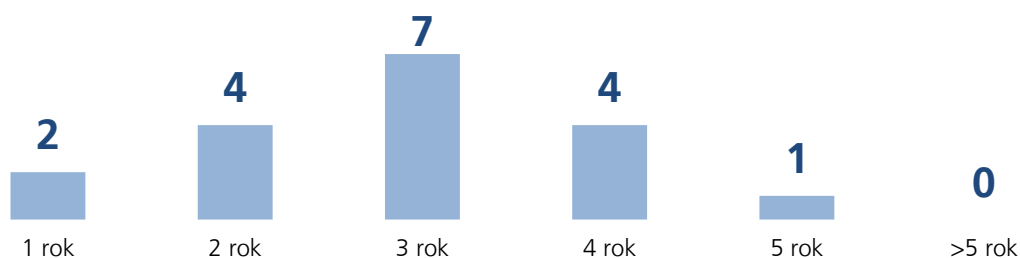
Värdeåret är 1987.

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
Fasadrenovering, plåtarbeten och målning och fönsterbyten	2017	Enligt underhållsplan
Fiberinstallation	2017	
Fönsterbyte och fönster/dörr/fasadmålning	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyten och fönstermålning	2015	Enligt underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdsmur		Planerat
Byte el målning hänggrännor och stuprör		Planerat
Dränering	2018	Dränering och dagvattenavlopp bilinfart

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

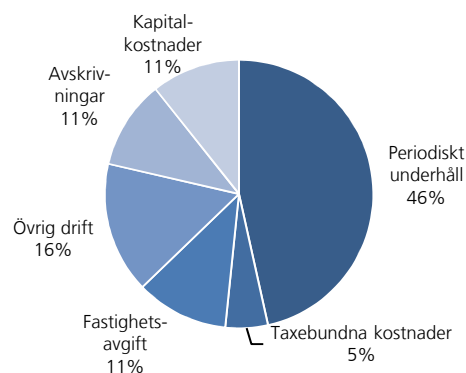
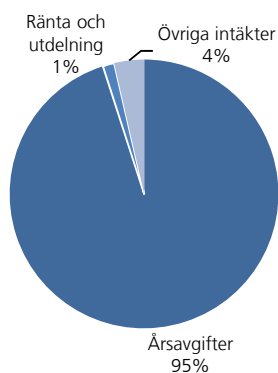
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst
Brandskydd	Kullens Brandtjänst AB
Elavtal	Öresundskraft genom Vikens kultur och byaförening
Fibernät bredband/tv/telefoni	Telia

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	437 818	455 180
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	991 188	956 188
Finansiella intäkter	13 905	39
Minskning kortfristiga fordringar	177 190	0
Ökning av kortfristiga skulder	433	758
	1 182 716	956 985
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	973 340	671 049
Finansiella kostnader	132 069	141 180
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10
Minskning av långfristiga skulder	162 108	162 108
	1 267 517	974 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	353 018	437 818
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-84 801	-17 362

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Periodiskt underhåll och fiberinstallation 573.510 kr

Föreningen har tecknat avtal med Telia om att bygga och koppla in och driftsätta ett lokalt fibernät. I juli månad anslöts samtliga 18 lägenheter. I avtalet ingår internetanslutning, TV och fast telefoni

Fasadrenovering och fönsterbyte västra fasaden på mangårdsbyggnaden

Målning av takkupor västra sidan mangårdsbyggnaden

Renovering av ventilationshuvar

Garantiåtgärd norra gaveln mangårdsbyggnaden

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	637	637	637
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 006	4 114	4 222	4 330
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	94	120	149
Soliditet (%)	38	39	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-232	12	-60	247
Nettoomsättning (tkr)	991	955	955	955

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	1 571 993	255 100	-297 694	1 614 587
S:a bundet eget kapital	3 494 767	255 100	-297 694	3 537 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	487 827	-255 100	309 555	433 373
Årets resultat	-232 452	-232 452	-11 861	11 861
S:a fritt eget kapital	255 375	-487 552	297 694	445 233
S:a eget kapital	3 750 142	-232 452	0	3 982 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-232 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	742 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 100
summa balanserat resultat	255 375

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

573 510
828 885

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	991 188	955 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 000
Summa rörelseintäkter		991 188	956 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-913 250	-613 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 090	-57 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-132 137	-132 137
Summa rörelsekostnader		-1 105 477	-803 186
RÖRELSERESULTAT		-114 288	153 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 905	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 069	-141 180
Summa finansiella poster		-118 164	-141 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 452	11 861
ÅRETS RESULTAT		-232 452	11 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 481 434	9 610 265
Maskiner och inventarier	Not 8	31 409	34 715
Summa materiella anläggningstillgångar		9 512 843	9 644 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 513 943	9 646 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	353 129	436 629
Summa kortfristiga fordringar		353 129	436 629
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	178 101
		0	178 101
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		835	1 225
Summa kassa och bank		835	1 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		353 965	615 955
SUMMA TILLGÅNGAR		9 867 908	10 262 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 300 000	1 300 000
Kapitaltillskott		622 774	622 774
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 571 993	1 614 587
Summa bundet eget kapital		3 494 767	3 537 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		487 827	433 373
Årets resultat		-232 452	11 861
Summa fritt eget kapital		255 375	445 233
SUMMA EGET KAPITAL		3 750 142	3 982 594
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 842 668	6 004 776
Summa långfristiga skulder		5 842 668	6 004 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	162 108	162 108
Leverantörsskulder		6 107	6 242
Skatteskulder		13 507	11 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	93 376	94 328
Summa kortfristiga skulder		275 098	274 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 867 908	10 262 035

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	955 191	955 191
Bredbandsintäkter	36 000	0
Öresutjämning	-3	-4
	991 188	955 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	1 000
	0	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 988	2 074
	Fastighetskötsel gård beställning	54 462	52 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 364
	Gård	0	20 903
	Förbrukningsmateriel	391	215
	Brandskydd	356	4 226
		60 197	81 657
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 959	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 422	2 195
		3 381	2 195
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	131 300	0
	Huskropp utvändigt	0	182 694
	Tak	23 702	0
	Fasad	357 508	0
	Fönster	61 000	115 000
		573 510	297 694
	Taxebundna kostnader		
	El	14 920	14 934
	Vatten	30 644	26 661
	Sophämtning/renhållning	18 143	18 189
		63 707	59 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 591	38 494
	Bredband	30 498	0
		74 089	38 494
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	138 366	133 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	913 250	613 240
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	306
	Föreningskostnader	5 546	3 333
	Styrelseomkostnader	0	296
	Fritids- och trivselkostnader	0	707
	Förvaltningsarvode	37 470	36 465
	Administration	2 577	2 323
	Konsultarvode	9 471	10 260
	Föreningsavgifter	600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		60 090	57 809
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	109 111	109 111
	Förbättringar	19 720	19 720
	Inventarier	3 306	3 306
		132 137	132 137

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 533 685	-2 404 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 831	-128 831
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 662 516	-2 533 685
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 481 434	9 610 265
	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	2017-12-31	2016-12-31
	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	-31 409	-28 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 306	-3 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 715	-31 409
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 409	34 716
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	947	36
	Klientmedel hos SBC	352 182	436 593
		353 129	436 629

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Handelsbanken Lux	0	0	0	178 101
Korträntefond Sverige				
		0	0	178 101

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 614 587	1 682 754
Reservering enligt stadgar	255 100	255 100
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-297 694	-323 267
Vid årets slut	1 571 993	1 614 587

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,790 %	930 000	940 000	2021-09-24
Swedbank	3,360 %	900 000	1 000 000	2022-09-26
Swedbank	1,360 %	816 876	832 584	2019-09-25
Swedbank	1,750 %	3 357 900	3 394 300	2020-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		6 004 776	6 166 884	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-162 108	-162 108	
		5 842 668	6 004 776	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 194 236 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 912 000	10 912 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	11 586	14 698
Avgifter och hyror	81 790	79 630
	93 376	94 328

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Dräneringsarbete för dagvattenavlopp på bilinfart. Åtgärden är beslutad, beställd och skall utföras under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

VIKEN den 12/3 2018



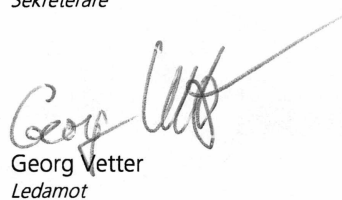
Olle Duvner
Ordförande



Peder Bergsten
Sekreterare



Lennart Karlsson
Ledamot



Georg Vetter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018



Johan Adler
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningstämman i
Bostadsrättsföreningen Plogen 13
org.nr 7164073343

Rapport om årsredovisningen.

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Plogen 13 i Viken, redovisningsår 2017.

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 fel.

Revisorernas ansvar.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. 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 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 granskingsåtgärder 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 av styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 all väsentlig avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2017 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.

Styrelsens ansvar.

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

Revisorans ansvar.

Mitt ansvar är att med rimligt säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av revisionen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med gällande lagar eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden.

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

Phuket den 16 April 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Adler', written over a horizontal line.

Johan Adler
av föreningen vald revisor