



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Ploggen 13

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Plogen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.
- 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 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
Georg Vetter	Sekreterare
Tommy Franck	Fastighetsansvarig
Lennart Karlsson	Ledamot

Maria Hällstig	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Adler	Ordinarie Intern
Birgitta Syk	Suppleant Intern

##### Valberedning

Maria Carlsson	
Eva Hellberg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PLOGEN 20	1986	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg 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.

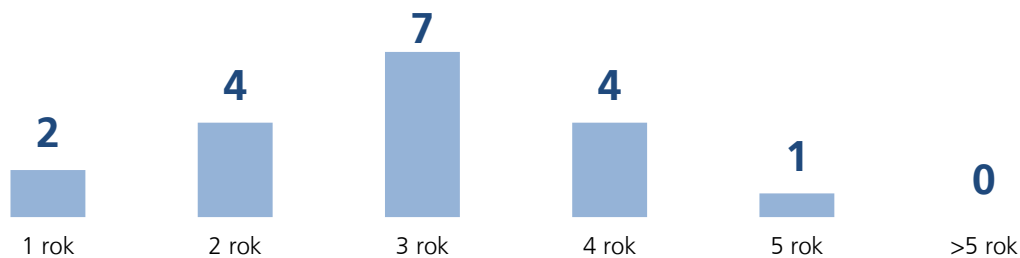
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 499 m<sup>2</sup>, varav 1 499 m<sup>2</sup> 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
Målning takkupor mangårdsbyggnad östra sidan.	2018	
Målning fönster södergavel mangårdsbyggnad	2018	
Dränering	2018	Dränering och dagvattenavlopp bilinfart
Spolning avloppssystemet	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdsmur		Planerat
Byte el målning hänggrännor och stuprör		Planerat
Renovering carportar	2019	Beställt

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

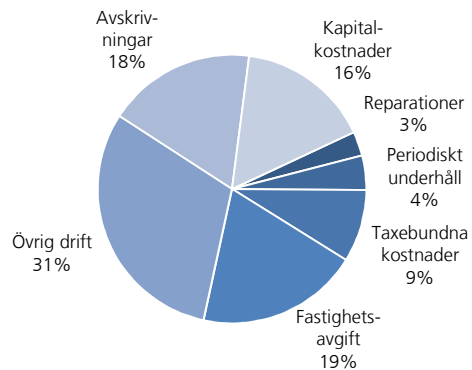
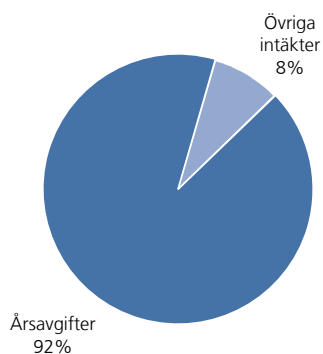
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst
Brandskydd	Kullens Brandtjänst AB
Elavtal	Öresundskraft genom Vikens kultur och byaförening
Telefon, TV, bredband	Telia
Teleanläggning med ledningar	Skanova

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>353 018</b>	<b>437 818</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 041 588	991 188
Finansiella intäkter	0	13 905
Minskning kortfristiga fordringar	0	177 190
Ökning av kortfristiga skulder	16 715	433
	<b>1 058 303</b>	<b>1 182 716</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	475 287	973 340
Finansiella kostnader	114 768	132 069
Ökning av kortfristiga fordringar	16 405	0
Minskning av långfristiga skulder	162 108	162 108
	<b>768 568</b>	<b>1 267 517</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>642 753</b>	<b>353 018</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>289 735</b>	<b>-84 801</b>

\*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av avloppsnätet

Målning av takkupor östra sidan mangårdsbyggnaden.

Målning fönster södra gaveln mangårdsbyggnaden.

Dränering och renovering dagvattenavlopp från carport bilinfart 683.

Beställd uppdatering av underhållsplanen, klar i januari 2019.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	637	637	637	637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 898	4 006	4 114	4 222
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	10	10
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	18	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	88	94	120
Soliditet (%)	41	38	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	-232	12	-60
Nettoomsättning (tkr)	1 042	991	955	955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 300 000	0	0	1 300 000
Kapitaltillskott	622 774	0	0	622 774
Fond för yttre underhåll	1 253 583	255 100	-573 510	1 571 993
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 176 357</b>	<b>255 100</b>	<b>-573 510</b>	<b>3 494 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	573 785	-255 100	341 058	487 827
Årets resultat	322 682	322 682	232 452	-232 452
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>896 467</b>	<b>67 582</b>	<b>573 510</b>	<b>255 375</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 072 824</b>	<b>322 682</b>	<b>0</b>	<b>3 750 142</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	322 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	828 885
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>896 467</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-29 519
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	29 519
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>896 467</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 041 588	991 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 041 588</b>	<b>991 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-420 502	-913 250
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 785	-60 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-128 851	-132 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-604 138</b>	<b>-1 105 477</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>437 450</b>	<b>-114 288</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 768	-132 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 768</b>	<b>-118 164</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>322 682</b>	<b>-232 452</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>322 682</b>	<b>-232 452</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	9 355 890	9 481 434
Inventarier	Not 7	28 103	31 409
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 383 993</b>	<b>9 512 843</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 100	1 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 385 093</b>	<b>9 513 943</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	643 123	353 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 146	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>659 269</b>	<b>353 129</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		835	835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>835</b>	<b>835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>660 104</b>	<b>353 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 045 197</b>	<b>9 867 908</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 300 000	1 300 000
Kapitaltillskott		622 774	622 774
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 253 583	1 571 993
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 176 357</b>	<b>3 494 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		573 785	487 827
Årets resultat		322 682	-232 452
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>896 467</b>	<b>255 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 072 824</b>	<b>3 750 142</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 895 100	5 842 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 895 100</b>	<b>5 842 668</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	947 568	162 108
Leverantörsskulder		24 461	6 107
Skatteskulder		7 219	13 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 025	93 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 077 273</b>	<b>275 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 045 197</b>	<b>9 867 908</b>

## 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	Fullt avskriven	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

	2018	2017
Årsavgifter	955 191	955 191
Bredbandsintäkter	86 400	36 000
Öresutjämning	-3	-3
	<b>1 041 588</b>	<b>991 188</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 988
	Fastighetskötsel gård beställning	56 097	54 462
	Gård	584	0
	Förbrukningsmateriel	2 357	391
	Brandskydd	356	356
		<b>59 394</b>	<b>60 197</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 144	1 959
	Lås	1 211	0
	Elinstallationer	1 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 618	1 422
	Mark/gård/utemiljö	7 821	0
		<b>20 294</b>	<b>3 381</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	18 000	0
	Bredband	0	131 300
	Tak	0	23 702
	Fasad	0	357 508
	Fönster	0	61 000
	Mark/gård/utemiljö	11 519	0
		<b>29 519</b>	<b>573 510</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 677	14 920
	Vatten	28 841	30 644
	Sophämtning/renhållning	17 905	18 143
		<b>63 423</b>	<b>63 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 672	43 591
	Bredband	64 584	30 498
		<b>107 256</b>	<b>74 089</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>140 616</b>	<b>138 366</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>420 502</b>	<b>913 250</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	918	306
	Föreningskostnader	1 880	5 546
	Fritids- och trivselkostnader	3 282	0
	Förvaltningsarvode	38 881	37 470
	Administration	2 114	2 577
	Konsultarvode	3 500	9 471
	Föreningsavgifter	0	600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		<b>54 785</b>	<b>60 090</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	109 111	109 111
	Förbättringar	16 434	19 720
	Inventarier	3 306	3 306
		<b>128 851</b>	<b>132 137</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 143 950	12 143 950
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 143 950</b>	<b>12 143 950</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 662 516	-2 533 685
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 544	-128 831
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 788 060</b>	<b>-2 662 516</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 355 890</b>	<b>9 481 434</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 035 685	1 035 685
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 608 000	9 890 000
	Taxeringsvärde mark	16 859 000	17 422 000
		<b>32 467 000</b>	<b>27 312 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 467 000	27 312 000
		<b>32 467 000</b>	<b>27 312 000</b>
<b>Not 7</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 125	66 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 125</b>	<b>66 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-34 715	-31 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 306	-3 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 021</b>	<b>-34 715</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>28 103</b>	<b>31 409</b>
<b>Not 8</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 206	947
	Klientmedel hos SBC	641 917	352 182
		<b>643 123</b>	<b>353 129</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Bredband	16 146	0
		<b>16 146</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 571 993	1 614 587
	Reservering enligt stadgar	255 100	255 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-573 510	-297 694
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 253 583</b>	<b>1 571 993</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,790 %	920 000	930 000	2021-09-24
	Swedbank	3,360 %	800 000	900 000	2022-09-26
	Swedbank	1,360 %	801 168	816 876	2019-09-25
	Swedbank	1,750 %	3 321 500	3 357 900	2020-06-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 842 668</b>	<b>6 004 776</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-947 568	-162 108	
			<b>4 895 100</b>	<b>5 842 668</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 052 396 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 912 000	10 912 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	11 226	11 586
	Avgifter och hyror	86 799	81 790
		<b>98 025</b>	<b>93 376</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Renovering av carportar beställd och genomförts under 2019.

---

**Styrelsens underskrifter**

---


VIKEN den 11,3 2019



Olle Duvner  
Ordförande



Georg Vetter  
Sekreterare




Tommy Franck  
Fastighetsansvarig



Lennart Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29,3 2019



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 2018-01-01 till 2018 -12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred.

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

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 2018 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.**

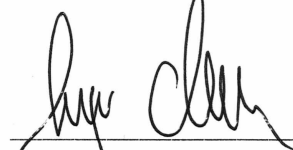
Utöver min revision av årsredovisningen så har jag också reviderat förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Plogen 13.

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.

Phuket den 29 Mars 2019



Johan Adler  
av föreningen vald revisor