



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Plogen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2048.
- 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 2019-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs.

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
Maria Hällstig	Ledamot
Lennart Karlsson	Ledamot

Susanne Andersson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Adler	Ordinarie Intern
Birgitta Syk	Suppleant Intern

##### Valberedning

Maria Carlsson	
Eva Hellberg	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

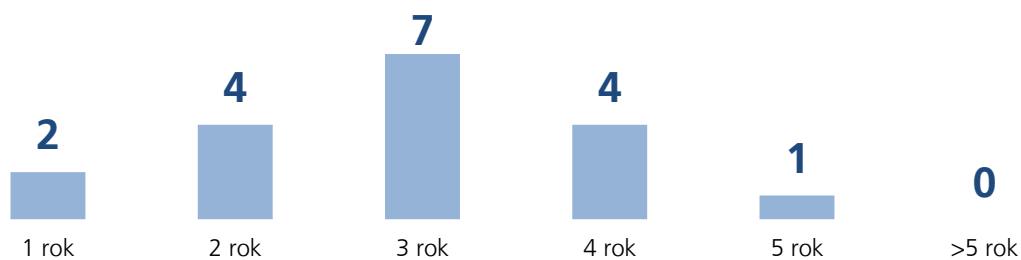
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 499 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 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny tvättmaskin o torktumlare till tvättstugan	2019	Enligt underhållsplan
Omfogning gavel korsvirkeslängan	2019	
Renovering carportar	2019 - 2020	Enligt underhållsplan
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte el målning hängrännor och stuprör		Planerat
Renovering träfasader	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

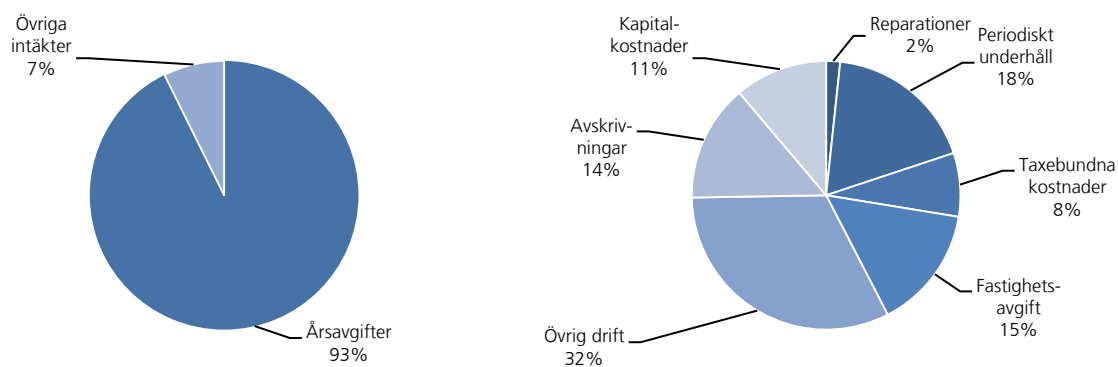
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst
Brandskydd	Kullens Brandtjänst AB
Elavtal	Höganäs Energi för både elnät och elhandel
Telefon, TV, bredband	Telia
Teleanläggning med ledningar	Skanova

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>642 752</b>	<b>353 018</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 030 680	1 041 588
Finansiella intäkter	10	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 122	0
Ökning av kortfristiga skulder	54 460	16 715
	<b>1 086 272</b>	<b>1 058 303</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	729 556	475 287
Finansiella kostnader	110 001	114 768
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-5 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 405
Minskning av långfristiga skulder	162 108	162 108
	<b>996 540</b>	<b>768 568</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>666 359</b>	<b>642 752</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>23 607</b>	<b>289 735</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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av carportar under 2019, målning kvarstår.

Fogrenovering av västra gaveln på korsvirkeslängan.

Borttag av två träd samt flytt av buskar.

Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan.

Ny energideklaration utförd av Anticimex.

## 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: 25

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	637	637	637	637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 790	3 898	4 006	4 114
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	11	10	10
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	19	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	77	88	94
Soliditet (%)	41	41	38	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	323	-232	12
Nettoomsättning (tkr)	1 031	1 042	991	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	1 508 683	255 100	0	1 253 583
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 431 457</b>	<b>255 100</b>	<b>0</b>	<b>3 176 357</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	641 367	-255 100	322 682	573 785
Årets resultat	53 920	53 920	-322 682	322 682
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>695 287</b>	<b>-201 180</b>	<b>0</b>	<b>896 467</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 126 744</b>	<b>53 920</b>	<b>0</b>	<b>4 072 824</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	896 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-255 100</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>695 287</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>178 078</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>873 365</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 030 680	1 041 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 030 680</b>	<b>1 041 588</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-667 050	-420 502
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 506	-54 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-112 417	-128 851
Jämförelsestörande poster		-24 797	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-866 769</b>	<b>-604 138</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>163 911</b>	<b>437 450</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 001	-114 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 991</b>	<b>-114 768</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>53 920</b>	<b>322 682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>53 920</b>	<b>322 682</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	9 246 779	9 355 890
Inventarier	Not 8	61 000	28 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 307 779</b>	<b>9 383 993</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 100	1 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 308 879</b>	<b>9 385 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	631 817	643 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 146	16 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>647 963</b>	<b>659 269</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		34 626	835
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>34 626</b>	<b>835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>682 589</b>	<b>660 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 991 469</b>	<b>10 045 197</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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 12	1 508 683	1 253 583
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 431 457</b>	<b>3 176 357</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		641 367	573 785
Årets resultat		53 920	322 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>695 287</b>	<b>896 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 126 744</b>	<b>4 072 824</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 395 460	4 895 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 395 460</b>	<b>4 895 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 285 100	947 568
Leverantörsskulder		92 323	24 461
Skatteskulder		5 369	7 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	86 473	98 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 469 265</b>	<b>1 077 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 991 469</b>	<b>10 045 197</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	12-20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	955 191	955 191
Bredbandsintäkter	75 492	86 400
Öresutjämning	-4	-3
	<b>1 030 680</b>	<b>1 041 588</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	11 165	0
	Fastighetskötsel gård beställning	57 780	56 097
	Myndighetstillsyn	17 188	0
	Gård	238	584
	Förbrukningsmateriel	723	2 357
	Brandskydd	2 494	356
		<b>89 588</b>	<b>59 394</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	675	2 144
	Entré/trapphus	5 149	0
	Lås	0	1 211
	VVS	2 100	0
	Elinstallationer	1 056	1 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 618
	Tak	3 788	0
	Mark/gård/utemiljö	3 704	7 821
		<b>16 472</b>	<b>20 294</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	18 000
	Fasad	30 000	0
	Fönster	18 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 519
	Garage/parkering	129 328	0
		<b>178 078</b>	<b>29 519</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	18 626	16 677
	Vatten	37 777	28 841
	Sophämtning/renhållning	17 899	17 905
		<b>74 302</b>	<b>63 423</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 544	42 672
	Självrisk	54 600	0
	Bredband	64 584	64 584
		<b>163 728</b>	<b>107 256</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>144 882</b>	<b>140 616</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>667 050</b>	<b>420 502</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	918
	Föreningskostnader	5 236	1 880
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 282
	Förvaltningsarvode	40 110	38 881
	Administration	3 704	2 114
	Korttidsinventarier	2 275	0
	Konsultarvode	6 891	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		<b>62 506</b>	<b>54 785</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Inga ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	109 111	109 111
	Förbättringar	0	16 434
	Inventarier	3 306	3 306
		<b>112 417</b>	<b>128 851</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	24 797	0
		<b>24 797</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-2 788 060	-2 662 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 111	-125 544
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 897 171</b>	<b>-2 788 060</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 246 779</b>	<b>9 355 890</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 035 685	1 035 685
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 608 000	15 608 000
	Taxeringsvärde mark	16 859 000	16 859 000
		<b>32 467 000</b>	<b>32 467 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 467 000	32 467 000
		<b>32 467 000</b>	<b>32 467 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 125	66 125
	Nyanskaffningar	61 000	0
	Utrangering/försäljning	-66 125	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 000</b>	<b>66 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 022	-34 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 306	-3 306
	Utrangering/försäljning	41 328	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-38 021</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>61 000</b>	<b>28 103</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	84	1 206
	Klientmedel hos SBC	631 733	641 917
		<b>631 817</b>	<b>643 123</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Bredband	16 146	16 146
		<b>16 146</b>	<b>16 146</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 253 583	1 571 993
	Reservering enligt stadgar	255 100	255 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-573 510
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 508 683</b>	<b>1 253 583</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,790 %	910 000	920 000	2021-09-24
Swedbank	3,360 %	700 000	800 000	2022-09-26
Swedbank	1,150 %	785 460	801 168	2023-09-25
Swedbank	1,750 %	3 285 100	3 321 500	2020-06-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 680 560</b>	<b>5 842 668</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 285 100	-947 568	
		<b>2 395 460</b>	<b>4 895 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 870 020 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 912 000	10 912 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	9 959	11 226
Avgifter och hyror	76 514	86 799
	<b>86 473</b>	<b>98 025</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade åtgärder är renovering av träfasader samt målning av renoverade träfasader och tidigare renoverade carportar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VIKEN den 2013 2020



Olle Duvner  
Ordförande



Georg Vetter  
Sekreterare



Tommy Franck  
Fastighetsansvarig



Maria Hällstig  
Ledamot



Lennart Karlsson  
Ledamot

---

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013 2020



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 2019.

### **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 2019 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.

### **Revisorns 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.

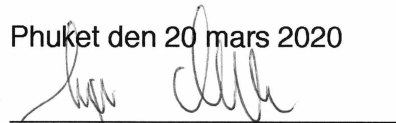
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med gällande lagar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

Jag anser att de revisionsunderlag 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 20 mars 2020



Johan Adler  
av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)