allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Plogen 13



sbc

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	Sammankallande

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.

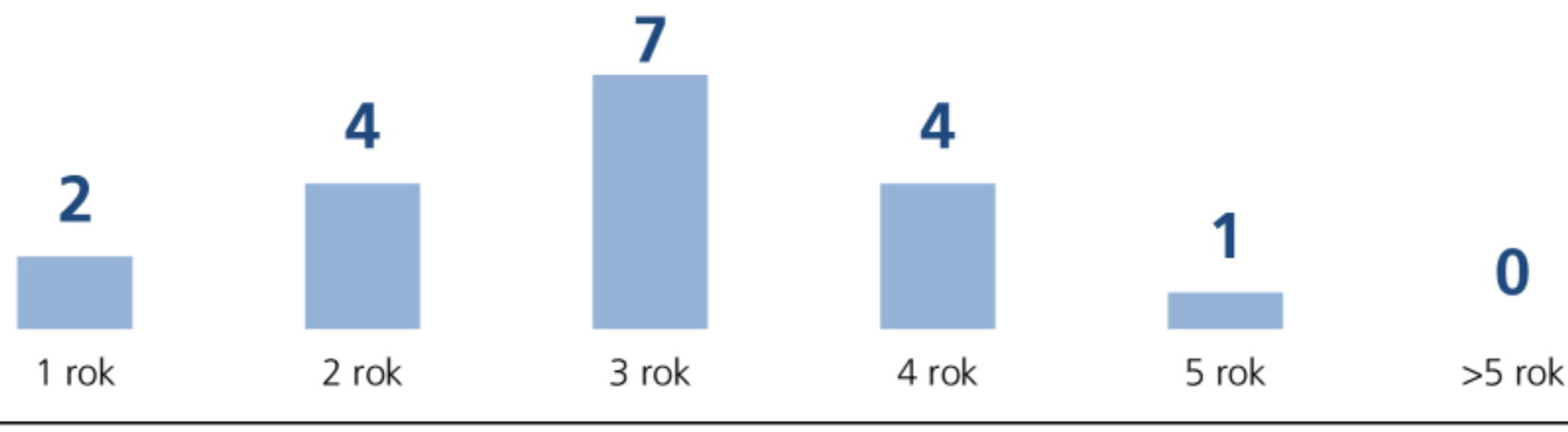
Uppvärmning sker via vattenburen el. Separata elpannor i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 7 småhus.
Värdeåret är1987.

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	Kommentar
Gemensam tvättstuga	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 hängrännor 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

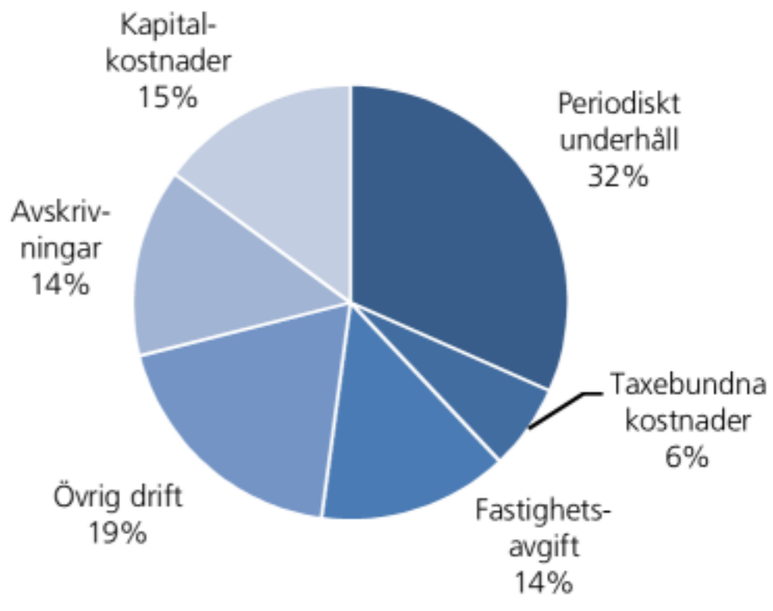
Föreningens ekonomi

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. Trädbeskärning och nedtagning av träd, 18 975 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser 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/m² bostadsrättsyta	637	637	637	619
Lån/m² bostadsrättsyta	4 114	4 222	4 330	4 434
Elkostnad/m² totalyta	10	10	9	12
Vattenkostnad/m² totalyta	18	22	19	21
Kapitalkostnader/m² 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 ianspråktas	297 694
att i ny räkning överförs	**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**
RÖRELSERESULTAT		**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

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 610 265	9 739 095
Maskiner och inventarier	Not 8	34 715	38 022
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 644 980**	**9 777 117**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 100	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	454 580
Summa kortfristiga fordringar		**436 629**	**454 580**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		178 101	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		
Fastighetsskötsel beställning	2 074	5 278
Fastighetsskötsel 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**
Fastighetsskatt/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**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 143 950	12 143 950
Utgående anskaffningsvärde	**12 143 950**	**12 143 950**
Ackumulerade 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**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 125	66 125
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**66 125**	**66 125**
Ackumulerade 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 Korträntefond Sverige	178 101	191 988	178 101
	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
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande 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

1. Extra föreningsstämma den 19 januari 2017

   - Beslut om anslutning och indragning av fibernät till samtliga lägenheter. Avtal tecknat med Telia.
   - Vissa stadgeändringar.

2. Fasadrenovering och fönsterbyte på västra fasaden på mangårdsbyggnaden.

3. 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

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningstämman i
Bostadsrättsföreningen Plogen 13
org.nr 7164073343

Rapport om årsredovisningen.
Jag har reviderat styrelsens handlingar och ekonomiska förvaltning för verksamhetåret 2016-01-01 till 2016 -12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

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

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