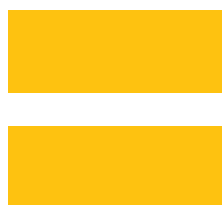




Årsredovisning 2021



Brf Plogen 7

Org nr 769616-0832

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Plogen 7, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Plogen 7 i Stockholms kommun den 30 juni 2008. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 486 030 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader, provisioner etc.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 56 bostadslägenheter varav 51 är upplåtna med bostadsrätt, 5 med hyresrätt samt 3 lokaler. Den totala boytan är 2 466 kvm och lokalytan 151 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige förmedlad av Vardia Företag.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår för 2021 till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 93 101 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 092 000 kr och markvärdet 51 009 000 kr.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 570 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt antagen underhållsplan med 204 500 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Angelika Ahlgren Ida Haataja Clas Görman Susan Roberts William Jeirud Jakob Hassel
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Valberedning

Sara Bergdahl
Christin Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen består av 51 bostadsrätter samt hyr ut 5 hyresrätter och tre affärslokaler.

Det finns under gården ett stort utrymme som på sikt eventuellt kulle kunna göras om till en eller flera affärslokaler. Tidigare har diskussioner kring exploatering av detta förts. Styrelsen har beslutat att pausa detta arbete då det krävs stora ingrepp, framförallt med att ordna handikappanpassad access vilket medför väsentliga ingrepp i nuvarande entré.

Vi har under föregående år (2020) haft väsentliga problem med hissen, vilket har fortsatt en bit in på året 2021. Under 2020 bytte vi hissforma och ser en tydlig förbättring sedan dess.

Under slutet av 2021 beslutades om säkerhetsåtgärder på taket, säkerhetsstaket kring takkuporna samt gångbrygga.

Dessa säkerhetsarbeten har skett i början av 2022.

Vår- och höststädning av gården med efterföljande gemensam fika har skett liksom tidigare år. I samband med höststädning ställdes såsom tidigare år en container upp utanför fastigheten för att de boende skulle kunna göra sig av med grovsopor.

Traditionellt pyntades entrén i fastigheten till advent och jul med adventsstjärna och julgran.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (75) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 968	1 961	1 951	1 863	1 820
Resultat efter finansiella poster	-849	-818	-940	-1 114	-937
Soliditet (%)	81,40	81,07	81,14	81,40	81,89
Fastighetslån/kvm (kr)	5 037	5 261	5 261	5 261	5 261
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,07	1,16	0,99	0,78	1,63
Årsavgift/kvm (kr)	570	569	572	588	569

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 553 814	280 824	350 218	-7 242 193	-817 865	58 124 798
Ökning av balkongfond		23 436				23 436
Disposition av föregående års resultat:			204 500	-1 022 365	817 865	0
Årets resultat					-848 899	-848 899
Belopp vid årets utgång	65 553 814	304 260	554 718	-8 264 558	-848 899	57 299 335

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 264 558
årets förlust	-848 899
	-9 113 457

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	204 500
	-9 317 957
	-9 113 457

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 968 039	1 960 580
Övriga rörelseintäkter		18 000	31 337
Summa rörelseintäkter		1 986 039	1 991 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 502 750	-1 444 029
Övriga externa kostnader	4	-231 631	-250 432
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar		-885 682	-885 682
Summa rörelsekostnader		-2 698 915	-2 658 995
Rörelseresultat		-712 876	-667 078
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 023	-150 787
Summa finansiella poster		-136 023	-150 787
Resultat efter finansiella poster		-848 899	-817 865
Årets resultat		-848 899	-817 865

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 124 647	68 910 777
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 104 014	1 203 566
Summa materiella anläggningstillgångar		69 228 661	70 114 343
Summa anläggningstillgångar		69 228 661	70 114 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 125	3 125
Övriga fordringar		118 268	101 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 459	135 908
Summa kortfristiga fordringar		258 852	240 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		903 542	1 340 750
Summa kassa och bank		903 542	1 340 750
Summa omsättningstillgångar		1 162 394	1 581 332
SUMMA TILLGÅNGAR		70 391 055	71 695 675

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 553 814	65 553 814
Balkongfond		304 260	280 824
Fond för yttre underhåll		554 718	350 218
Summa bundet eget kapital		66 412 792	66 184 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 264 558	-7 242 193
Årets resultat		-848 899	-817 865
Summa fritt eget kapital		-9 113 457	-8 060 058
Summa eget kapital		57 299 335	58 124 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 421 934	12 921 934
Summa långfristiga skulder		12 421 934	12 921 934
Kortfristiga skulder			
Depositioner		11 925	11 925
Leverantörsskulder		76 498	96 943
Skatteskulder		203 748	199 156
Övriga skulder		12 116	40 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	365 499	300 688
Summa kortfristiga skulder		669 786	648 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 391 055	71 695 675

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och förbättringsåtgärder	100
Säkerhetsdörrar	20
Pump, vattensystem	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 406 168	1 403 640
Hysesintäkter bostäder	343 455	339 012
Hysesintäkter lokaler	174 764	174 276
Debiterad fastighetsskatt	25 464	25 464
Uppvärmning	18 188	18 188
	1 968 039	1 960 580

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	45 413	44 838
Städkostnader	86 429	85 090
Hyra av entrémattor	6 031	4 800
Snöröjning/sandning	58 428	0
Bevakningskostnader	11 248	11 281
Reparationer/ventilationer	38 153	91 159
Hisskostnader	120 006	80 084
Planerat underhåll	0	56 833
Fastighetsel	66 790	49 756
Uppvärmning	433 576	390 650
Vatten och avlopp	72 262	67 506
Avfallshantering	68 844	58 638
Försäkringskostnader	38 702	36 730
Tomträttsavgäld	299 500	299 549
Kabel-tv	16 603	16 550
Bredband	131 916	131 916
Förbrukningsinventarier	1 426	0
Förbrukningsmaterial	1 184	9 980
Övriga förvaltningskostnader	1 680	4 754
Övriga kostnader	4 558	0
	0	3 914
	1 502 749	1 444 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	21 010	101 034
Kontorsmaterial	436	0
Trycksaker	2 799	11 140
Hemsida	260	0
Porto	0	90
Föreningsgemensamma kostnader	703	2 157
Revisionsarvode	23 579	21 812
Ekonomisk förvaltning	79 425	81 779
Bankkostnader	3 713	7 770
Konsultarvoden	0	10 000
Medlems-/föreningsavgifter	6 120	5 990
Bolagsverket	700	800
Övriga kostnader	11 182	7 860
Beräknad fastighetsavgift	81 704	0
	231 631	250 432

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Ingående avskrivningar	-9 707 315	-8 921 185
Årets avskrivningar	-786 130	-786 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 493 445	-9 707 315
Utgående redovisat värde	68 124 647	68 910 777
Taxeringsvärden byggnader	42 092 000	42 092 000
Taxeringsvärden mark	51 009 000	51 009 000
	93 101 000	93 101 000
Taxeringsvärde bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 101 000	2 101 000
	93 101 000	93 101 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Ingående avskrivningar	-875 673	-776 121
Årets avskrivningar	-99 552	-99 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-975 225	-875 673
Utgående redovisat värde	1 104 014	1 203 566

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträtt	74 825	74 825
Fastighetsförsäkring	20 088	18 614
Kabel-TV	4 265	4 150
Bredband	23 739	23 739
Medlemskap Bostadsrätterna	6 180	6 120
Bevakningsavtal	8 362	8 461
	137 459	135 909

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea hypotek	0,77	2021-05-17	0	5 228 026
Nordea hypotek	1,35	2021-08-11	0	2 071 173
Nordea hypotek	1,50	2022-04-13	1 622 735	1 622 735
Nordea hypotek	0,90	2021-03-12	0	4 000 000
Nordea hypotek	0,65	2022-08-15	2 071 173	0
Nordea hypotek	0,75	2024-05-22	4 728 026	0
Nordea hypotek	0,90	2022-03-12	4 000 000	0
			12 421 934	12 921 934

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	12 358	13 777
Revision	22 000	20 000
Fastighetsel	7 343	4 171
Fjärrvärme	62 994	49 363
Avfallskostnader	14 112	11 844
Vatten och avlopp	12 073	11 264
Förutbetalda avgifter och hyror	187 670	189 194
Reparationer	0	1 075
Hiss service	46 949	0
	365 499	300 688

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 324 934	22 324 934
	22 324 934	22 324 934

Stockholm 2022-

Angelika Ahlgren

Susan Roberts

Jakob Hassel

Ida Haataja

Clas Görman

William Jeirud

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 15:27

SENT BY OWNER:

Josef Bergerheim • 27.04.2022 19:58

DOCUMENT ID:

r1enNEZDH9

ENVELOPE ID:

By24VZvr9-r1enNEZDH9

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Plogen 7.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANGELIKA AHLGREN angelika@adderation.se	Signed Authenticated	27.04.2022 20:13 27.04.2022 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/09/1957) IP: 217.13.235.218
2. IDA HAATAJA idahaataja@outlook.com	Signed Authenticated	27.04.2022 20:13 27.04.2022 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/11/1996) IP: 217.213.148.55
3. Susan Cornelia Roberts sus.goodland71@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 20:50 27.04.2022 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/06/1957) IP: 37.34.79.250
4. Karl William Jeirud william.jeirud@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 22:43 27.04.2022 21:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1990) IP: 213.114.254.167
5. JAKOB HASSEL hasseljakob@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 11:46 29.04.2022 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/04/1991) IP: 213.114.130.25
6. Clas Sture Daniel Görman clasgorman@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 14:49 28.04.2022 06:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/01/1969) IP: 79.102.164.59
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	04.05.2022 15:27 04.05.2022 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/11/1954) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed