

Årsredovisning

Brf Plogen 5

769608-7514

Styrelsen för Brf Plogen 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plogen 5, Solna.
Företaget har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Nyckeltalsberäkning Brf Plogen 5, 2018

Årets resultat plus avskrivningar 136 002:- - 53 723:- = 82 276:-

Årets förlust 53 723:- plus avskrivningar 136 002:- blir ett positivt resultat på 82 276:-

Driftskostnader

Driftskostnader minus skatt och ev tomträtt/ totala boytan kvm 847 kvm
391 348:- / 847 kvm = 462:- /m²

Tumregel gällande driftskostnader 200:-/m² är mycket bra, över 400:-/m² inte bra.

Räntekostnader

Räntekostnader/ totala intäkter = %
131 003:- / 640 229:- = 21 %

Tumregel: under 15% -bra, över 35% problem.

Skuldsättningsgrad/belåningsgrad

Skuld per kvm totalyta
lån/totalyta = kr kvm
9 218 984:- / 847 kvm = 10 884 kr kvm

Tumregel: under 5000 kr är bra, över 10 000:- inte bra.

Räntekänslighet

lån/ intäkter
9 218 984:- / 640 229:- = 14,4 %

Tumregel: under 5, är bra; över 15; inte bra, 20 eller mer; mycket illa.

Om till exempel siffran för räntekänslighet är 10, så måste föreningens intäkter öka med 10 % om räntan går upp en procent.

Underhålls- och amorteringsutrymme

årets resultat + avskrivningar + underhållskostnader / totala intäkter = %
136 002:- - 53 723:- + 391 348:- / 640 229:- = 0,74 = 74%

Tumregel: utrymmet för amortering och underhåll bör vara minst 30% av omsättningen

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	640	624	616	684
Resultat efter finansiella poster	-54	-69	-78	-69
Soliditet %	51	51	56	53

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 696 682	1 059 510	259 335	-1 171 489	-69 445
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-69 445	69 445
Förändring av yttre fond			43 926	-43 926	
Årets resultat					-53 723
Belopp vid årets utgång	9 696 682	1 059 510	303 261	-1 284 860	-53 723

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 284 860
Årets resultat	-53 723
<i>Summa</i>	<i>-1 338 583</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttrefond	43 926
Balanseras i ny räkning	-1 382 509
<i>Summa</i>	<i>-1 338 583</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	640 230	623 900
Övriga rörelseintäkter	0	12 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	640 230	636 111
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-331 234	-323 350
Administrationskostnader	-47 045	-54 002
Övriga externa kostnader	-34 870	-61 396
Personalkostnader	-13 799	-12 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-136 002	-135 881
Summa rörelsekostnader	-562 950	-587 114
Rörelseresultat	77 280	48 997
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-131 003	-118 442
Summa finansiella poster	-131 003	-118 442
Resultat efter finansiella poster	-53 723	-69 445
Resultat före skatt	-53 723	-69 445
Årets resultat	-53 723	-69 445

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	18 785 330	18 862 994
Markanläggning	3	41 157	44 097
Inventarier, verktyg och installationer	4	43 120	98 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 869 607</i>	<i>19 005 609</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Deposition SBC		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
Summa anläggningstillgångar		18 871 607	19 007 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 120	23 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 228	23 002
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>46 348</i>	<i>46 122</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		176 797	119 498
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>176 797</i>	<i>119 498</i>
Summa omsättningstillgångar		223 145	165 620
SUMMA TILLGÅNGAR		19 094 752	19 173 229

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 696 682	9 696 682
Förlagsinsatser	1 059 510	1 059 510
Fond för yttre underhåll	303 261	259 335
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 059 453</i>	<i>11 015 527</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 284 860	-1 171 489
Årets resultat	-53 723	-69 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 338 583</i>	<i>-1 240 934</i>
Summa eget kapital	9 720 870	9 774 593
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 9 218 984	9 246 738
Summa långfristiga skulder	9 218 984	9 246 738
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	65 282	66 825
Skatteskulder	21 801	21 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 815	63 558
Summa kortfristiga skulder	154 898	151 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 094 752	19 173 229

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

Typ	Antal år
Byggnader	200
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 532 864	12 574 712
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	2 958 152
	Utgående anskaffningsvärden	15 532 864	15 532 864
	Ingående avskrivningar	-810 715	-733 172
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-77 664	-77 543
	Utgående avskrivningar	-888 379	-810 715
	Ingående bokfört värde mark	4 140 845	4 140 845
	Utgående uppskrivningar	4 140 845	4 140 845
	Redovisat värde	18 785 330	18 862 994

Taxeringsvärde byggnad 7 642 000 sek.

Taxeringsvärde mark 7 000 000 sek.

Not 3	Markanläggning sopstation	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	58 797	58 797
	Utgående anskaffningsvärden	58 797	58 797
	Ingående avskrivningar	-14 700	-11 760
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 940	-2 940
	Utgående avskrivningar	-17 640	-14 700
	Redovisat värde	41 157	44 097

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	276 991	276 991
	Utgående anskaffningsvärden	276 991	276 991
	Ingående avskrivningar	-178 473	-123 075
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 398	-55 398
	Utgående avskrivningar	-233 871	-178 473
	Redovisat värde	43 120	98 518


Not 5	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	9 100 624	9 128 378

Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 317 000	9 317 000
	Summa ställda säkerheter	9 317 000	9 317 000

UNDERSKRIFTER

2019-05-23

Solna



Torghy Arneflod



Jonas Magnusson

Björn Engström



Årsredovisning 2018: Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i fastigheten upplåta lägenheter med tillhörande mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades 2002-09-17, den ekonomiska planen upprättades 2002-12-02.

Fastigheten har beteckningen: Plogen 5, Solna Kommun. Byggnaden uppfördes 1931, föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 6 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Medlemmar

3 överlåtelser har skett under 2018.

Förvaltning

Föreningens ekonomi förvaltas av e-count ab, Sundbyberg.

Styrelse

Styrelsen blev sammansatt vid ordinarie stämma oktober 2017 enligt följande:

Ledamot, Jonas Magnusson

Ledamot, Torgny Arneflod

Ledamot, Björn Engström

Suppleant, Mattias Magnusson (har flyttat)

Väsentliga händelser under året

- Radonmätning påbörjades 2017 och fortsatte under 2018(helt färdig 2019). Mätresultat godkänt och under strålskyddsmyndighetens riktvärden.
- Lån som löpt ut bands på nytt (lån på 3,6 miljoner)
- Möjlighet till autogiro för föreningens medlemmar
- Vi har bytt koden till entrén

Övriga uppsägningar och hyreshöjningar

- Nej

Reparationer/Investeringar

- Läckage avlopp/avloppspump med efterföljande sanering på grund av nerspolade sanitetsartiklar.
- Inköp av ny torktumlare samt serviceavtal
- Beskrining av äppel- och plommonträd av higgins arboristservice

Övrigt

- Tackat nej till Stadsnätsbolaget
- Inköp av utebord
- Parkeringsförbud framför sopstationen då tömning inte kunnat utföras som den ska.

Väsentliga händelser efter räkenskapers utgång

- Nej

Planerade åtgärder

- Inhämtande av offert för teknisk underhållsplan
- Inhämtande av offert ny OVK från firma som även kan åtgärda brister
- Nytt avtal med grannföreningarna om sopstationen
- Köpa ny lampa till baksidan