

Årsredovisning

Brf Plogen 3

716418-7853

Styrelsen för Brf Plogen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-23 hos bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Plogen 3 förvärvades 1985. Fastigheten är fullvärdesväsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3602 kvm, varav 2054 kvm utgör lägenhetsyta och 1548 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, och 3 lokaler med hyresrätt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Torsten Allqvist, Ordförande (avflyttad under året)

Vilhelm Luttemo, Ordförande (tidigare ledamot)

Josef Ekman, Ledamot

Bim Eriksson, Ledamot

Lars Billingskog, Ledamot (avflyttad under året)

Malin Gustavsson, Suppleant

Louise Lindgren, Suppleant

Enligt stadgarna så är styrelsen vald för ett år och mandatperioden löper ut för samtliga valda personer vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten, varav två varit konstituerande möten.

Revisorer

Mikael Nilsson.....Extern Baker Tilly Stint AB

Anna-Lena Wejdelind.....Ordinarie Internrevisor

Valberedning

Peter Lindberg

Anne Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-31

M
R
B. K

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

VERKSAMHET.....	YTA.....	LÖPTID
Restaurang.....	83 kvm.....	2020-12-31
Garage.....	1 145 kvm.....	2024-10-31
Tapetseri.....	60 kvm.....	2021-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Uthyrningen av källarplanen med garage och förrådsverksamhet har börjat generera större intäkter till föreningen, vilket stärkt dess ekonomiska situation och möjliggjort sänkning av medlemsavgifter.
- Gruppavtal om internetanslutning via fiber har ingåtts som ger samtliga medlemmar internetaccess inom nuvarande medlemsavgift.
- Spolning av stammar i fastigheten.
- Projektering/förstudie av vinden genomförd. Dock valde föreningen på en extra föreningsstämma att inte gå vidare och upplåta denna tillgång.

Föreningens ekonomi

Ekonomi är god och föreningen har en stark soliditet samt en fortsatt förhållandevis låg belåningsgrad. Det omfattande grundförstärkningsarbetet av fastighetens källarplan har finansieras genom upptagande av nya lån. Vi har med start 1/11 2018 ingått ett femårigt hyresavtal med Parkona AB avseende föreningens två källarplan. Parkona AB ska bedriva garage verksamhet samt uthyrning av förråd. Föreningens hyresintäkter avseende lokaler kommer tack vare det att förbättras väsentligt.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016.
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Genomförd åtgärd.....	År.....	Kommentar
Renovering av trapphus och dörrar.....	2010-2011	
Värme och vattenledningar.....	2009	
Elstambyte.....	2008-2009	
Rörstambyte.....	2007-2008.....	Köksstam gatuhus+ avlopp källare
Omputsning av fasad.....	2005-2006	
Rörstambyte.....	1992-1997.....	Gården och gatuhuset
Omläggning av tak.....	1986-1992.....	Gården och gatuhuset
Yttertak gårdshuset.....	2011-2012	
Fösterventiler monterade.....	2013	
Renovering av fönster.....	2016.....	Utbyte av innerrutan till 3mm isolerglas
Grundförstärkning av bärande stålkonstruktioner i fastighetens källarplan/garagedel.....	2017 - 2018	
Nytt avvattningssystem i garaget.....	2018	
Nya vent.fläktar garage /restaurang.....	2018	
Ny port i gatuplan till källarlokalerna.....	2018	

mw
BB.
N
U

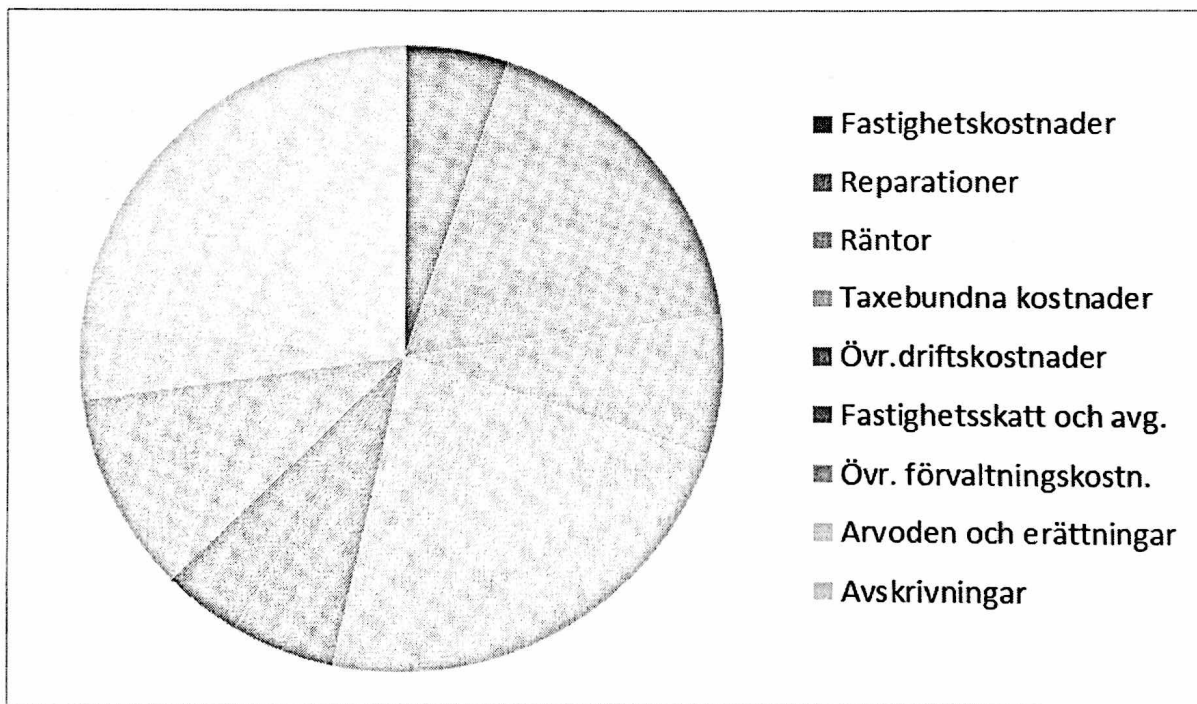
Förvaltning

Teknisk förvaltning	AB Energibevakning
Ekonomisk och administrativ förvaltning.....	Bostadsförvaltning Sverige AB
Byggnadsfrågor.....	Jan Backman Byggnadskonsult AB
Underhåll av hissen.....	Hissen AB
Fjärrvärme och el.....	Fortum
Sophämtning grovsopor, elavfall.....	SITA
Sophämtning hushållssopor.....	Stockholm Stad
Städning trapphus.....	Inga Lis Nilsson
Kabel TV.....	Com Hem
Fibernät.....	IP Only
Internetaccess.....	Bahnhof
Entremattor.....	Berendsen Textilservice AB

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har sju överlåtits under året.

Fördelning av kostnader



Handwritten signatures and initials:
m
K
B.S.
U

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 970	1 368	1 465	1 517	1 535
Resultat efter finansiella poster	-356	-415	-440	-1 370	-461
Soliditet %	36	35	67	82	84

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser & Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 334 001	158 904	-4 349 966	-415 433	8 727 506
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-415 433	415 433	0
Avsättning till underhållsfond		158 904	-158 904		0
Årets resultat				-355 517	-355 517
Belopp vid årets utgång	13 334 001	317 808	-4 924 303	-355 517	8 371 989

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 924 304
Årets resultat	-355 517
Summa	-5 279 821

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	173 780
Balanseras i ny räkning	-5 453 601
Summa	-5 279 821

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

Handwritten signatures and initials: *kw*, *NK*, *BB.*, *U*

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Intäkter hyror och avgifter	2	1 969 589	1 368 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 969 589	1 368 416
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	3	-119 952	-121 137
Reparation och underhåll	4	-410 995	-146 041
Taxebundna kostnader	5	-541 258	-592 884
Övriga driftskostnader	6	-120 181	-69 755
Fastighetsskatt		-93 732	-83 812
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	7	-239 802	-212 195
Personalkostnader	8	-92 321	-90 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-537 719	-353 551
Summa rörelsekostnader		-2 155 960	-1 670 315
Rörelseresultat		-186 371	-301 899
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 146	-113 534
Summa finansiella poster		-169 146	-113 534
Resultat efter finansiella poster		-355 517	-415 433
Resultat före skatt		-355 517	-415 433
Årets resultat		-355 517	-415 433

Handwritten signature and initials:


BALANSRÄKNING

1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	22 047 963	10 304 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	9 188	12 250
Pågående projektering garage/källarplan		–	11 880 916
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 057 151</i>	<i>22 197 502</i>

Summa anläggningstillgångar

22 057 151

22 197 502

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		43 955	696 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 839	112 831
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>291 794</i>	<i>809 766</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 024 641	2 120 635
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 024 641</i>	<i>2 120 635</i>

Summa omsättningstillgångar

1 316 435

2 930 401

SUMMA TILLGÅNGAR

23 373 586

25 127 903

ku
ku
ku
ku

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		13 334 001	13 334 001
Fond för yttre underhåll		317 808	158 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 651 809</i>	<i>13 492 905</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 924 304	-4 349 967
Årets resultat		-355 517	-415 433
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 279 821</i>	<i>-4 765 400</i>
Summa eget kapital		8 371 988	8 727 505
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	216 120	198 420
Summa avsättningar		216 120	198 420
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	14 187 500	14 500 000
Summa långfristiga skulder		14 187 500	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	-
Leverantörsskulder		129 117	1 529 892
Övriga skulder		53 688	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 174	172 086
Summa kortfristiga skulder		597 979	1 701 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 373 586	25 127 903

B5
KW
K
K

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde, dvs vad föreningen erhållit eller kommer att erhålla, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent
Byggnader	1,00
Fastighetsförbättringar	1,00
Fastighetsreoveringar	3,33
Värmeanläggning	10,00
Ventilation	4,00
Soprum/sophus	5,00
Stambyte	2,50
Trädgård	10,00
Inventarier	10,00
Markanläggningar	10,00
Garage	2,00

Not 2 Intäkters fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostadsrätter	1 028 421	1 082 556
Hyror lokaler	932 461	280 723
Pant & överlåtelseavgifter	8 707	5 137
	1 969 589	1 368 416

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Entreprenadkostnader för fastighetsskötsel	44 633	52 842
Entreprenadkostnader för städning	65 380	61 017
Hissavtal och besiktning	9 939	7 278
	119 952	121 137

Handwritten signatures and initials:
 m
 h
 AB.
 K

Not 4	Reparation & Underhåll	2019	2018
	Övriga utrymmen	230 302	112 825
	Lås	5 029	12 461
	Hiss	124 224	17 092
	Huskroppen utvändigt	6 789	2 888
	Markytor / utemiljö	6 539	775
	OVK	38 113	-
		410 996	146 041

Not 5	Taxebundna kostnader	2019	2018
	El	76 787	107 046
	Värme	353 629	378 976
	Vatten	50 078	53 531
	Sophämtning/renhållning	60 764	53 331
		541 258	592 884

Not 6	Övriga driftskostnader	2019	2018
	Försäkring	31 573	31 098
	Kabel TV	27 700	33 123
	Bredband	44 725	-
	Pant och Överlåtelser	16 183	5 534
		120 181	69 755

Not 7	Övriga förvaltningskostnader	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	22 750	21 818
	Förvaltningsarvode	59 524	63 473
	Övriga förvaltningskostnader	26 700	21 800
	Konsultarvode	122 873	34 538
	Medlemsavgifter	5 500	5 400
	Bankavgifter	2 455	65 166
		239 802	212 195

Not 8	Personal	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och internrevision	68 249	67 198
	Internrevisor	2 000	2 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	70 249	69 198
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	22 072	21 742
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	92 321	90 940

Handwritten signature and initials

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 282 098	14 282 098
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	12 278 284	–
	Utgående anskaffningsvärden	26 560 382	14 282 098
	Ingående avskrivningar	-3 977 762	-3 627 274
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-534 657	-350 488
	Utgående avskrivningar	-4 512 419	-3 977 762
	Redovisat värde	22 047 963	10 304 336
	Taxeringsvärden	70 816 000	52 968 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	212 256	212 256
	Utgående anskaffningsvärden	212 256	212 256
	Ingående avskrivningar	-200 006	-196 943
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 062	-3 063
	Utgående avskrivningar	-203 068	-200 006
	Redovisat värde	9 188	12 250

Not 11	Avsättningar	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Balkongreoveringsfond</i>		
	Redovisat värde vid årets ingång	198 420	178 800
	Årets avsättningar (inkl. justeringar på grund av förändringar i nuvärdet)	17 700	19 620
	<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>216 120</i>	<i>198 420</i>

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	13 000 000
	Summa ställda säkerheter	14 500 000	13 000 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 13	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 1,05%, ffd 2020-01-16	-2 000 000	-2 000 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 1,05%, ffd 2020-01-16	-2 000 000	-2 000 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 1,05%, ffd 2020-01-08	-1 500 000	-1 500 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 0,65%, ffd 2020-12-09	-1 937 500	-2 000 000
	Stadshypotek, bunden ränta 0,82%, ffd 2024-12-30	-5 500 000	-5 500 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 1,05%, ffd 2020-02-06	-1 500 000	-1 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	250 000	-
		-14 187 500	-14 500 000

Amortering uppgår till 250 000 kr/år

UNDERSKRIFTER

Stockholm

29/6-2020



Bim Eriksson



Vilhelm Luttemo



Josef Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30.



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Anna-Lena Wejdelind
Intern revisor