

Årsredovisning för

Brf Plogen 17

769606-7482

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Plogen 17
Org. nr 769606-7482

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 17 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades i januari 2001 och fastigheten förvärvades den 1 oktober 2001. Av fastighetens 15 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 14 lägenheter till bostadsrätter och en lägenhet förblev hyresrätt.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2017-01-01-2017-06-11:

Christian Renholm	ledamot, ordförande
Elisabet Berg	ledamot
Per Nylin	ledamot
Mimmi Thorell	ledamot
Johanna Pettersson	ledamot
Marie Thor	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2017 valdes följande styrelse:

Christian Renholm	ledamot, ordförande
Elisabet Berg	ledamot
Per Nylin	ledamot
Johanna Pettersson	ledamot
Frida Vedin	ledamot
Marie Thor	suppleant

Styrelsen har under 2017 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit fem protokollfört styrelsesammanträde.

Revisorer

Vid föreningsstämma valdes Hans Langvad till revisor.

Allmänt om fastigheten

Viss verksamhet har organiserats som intern verksamhet, såsom trapphusstädning, snöröjning och enklare underhåll.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Plogen 17 i Solna kommun med adress Södra Långgatan 32, 171 49 Solna. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, är ombyggd 1953. Byggnaden innehåller 15 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 779 m² och med följande fördelning:

2 st	33 m ²	2 st	47 m ²
2 st	42 m ²	1 st	72 m ²
1 st	41 m ²	1 st	74 m ²
3 st	43 m ²	1 st	127 m ²
2 st	46 m ²		

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om sammanlagt 42 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 13 462 000 kr (föregående år 13 462 000 kr), varav 7 662 000 kr faller på byggnaden och 5 800 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 13 200 000 kr bostäder och 262 000 kr lokaler.

Händelser under året

Inga

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Upplåtelse och överlåtelse

Under verksamhetsåret har, enligt köpekontraksdatum, lägenhet 08 överlåtits till ny medlem.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 3 716 kr (förra året 38 518 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, under verksamhetsåret avsatts 40 386 kr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde år 2017. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för balanserade vinstmedel under Eget Kapital i balansräkningen.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing.skuld 2017-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2017-12-31
	(%)	Bundet till			
SEB	0,74	2018-07-28	3 000 000	-	3 000 000
SEB	0,74	2018-07-28	2 841 000	-295 000	2 546 000
Totalt			5 841 000	-295 000	5 546 000

Ställda panter: 5 900 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Ekonomisk översikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	635	578	578	578
Lån/kvm totalyta *	6 755	7 114	5 322	5 327	5 331
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	29	27	31
Värmekostnad/kvm totalyta	191	197	182	176	184
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	27	27	30

Totalyta 821 kvm= bostadsyta 733 kvm + lokalyta 88 kvm

* Jag har ändrat till totalyta då det är mer korrekt än bostadsrättsyta.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Reparations fond	Balanserade vinstmedel	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	6 329 360	100 000	289 807	-495 306	-	-489 874
Disposition av föregående års resultat					-489 874	489 874
Ombokning av konto				495 306	-495 306	
Avsättning till reparationsfonden			40 386		-40 386	
Årets resultat						59 841
Belopp vid årets utgång	6 329 360	100 000	330 193	-	-1 025 566	59 841

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets överskott	59 841
jämte ansamlade förluster, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-1 025 566
Balanseras i ny räkning	-965 725

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	617 746	588 792
SUMMA INTÄKTER		617 746	588 792
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-16 093	-16 224
Reparationer		-3 716	-38 518
Taxebundna kostnader		-206 120	-212 139
Övriga driftskostnader		-41 946	-39 664
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-59 425	-38 080
Summa driftskostnader		-327 300	-344 625
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-169 394	-169 397
Förlust avyttring fasad		-	-428 890
Summa avskrivningar		-169 394	-598 287
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-496 694	-942 912
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	-	20
Räntekostnader m.m.	6	-38 866	-114 135
Summa finansiella poster		-38 866	-114 115
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-22 345	-21 640
Summa skatter		-22 345	-21 640
ÅRETS RESULTAT		59 841	-489 874

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		3 473 265	3 473 265
Byggnader	4	7 344 525	7 513 919
Övriga anläggningstillgångar		-	-
		<u>10 817 790</u>	<u>10 987 184</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 817 790</u>	<u>10 987 184</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	46 047	88 876
		<u>46 047</u>	<u>88 876</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	580 821	693 709
Summa omsättningstillgångar		<u>626 868</u>	<u>782 585</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 444 658</u>	<u>11 769 769</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 329 360	6 329 360
Upplåtelseavgift		100 000	100 000
Reparationsfond		330 193	289 807
		<u>6 759 553</u>	<u>6 719 167</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 025 566	-495 306
Årets resultat		59 841	-489 874
		<u>-965 725</u>	<u>-985 180</u>
Summa eget kapital		<u>5 793 828</u>	<u>5 733 987</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 546 000	5 841 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	11		
Leverantörsskulder		26 914	104 479
Skatteskulder		1 993	1 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 923	88 310
Summa kortfristiga skulder		<u>104 830</u>	<u>194 782</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 444 658</u>	<u>11 769 769</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	5 900 000	5 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	82 186	-468 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	169 394	169 397
Betald skatt	-22 345	-21 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 235	-320 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	42 829	-30 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-89 952	102 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 112	-247 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 367 336
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	428 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-938 446
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 533 555
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-295 000	-62 113
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	1 471 442
Årets kassaflöde	-112 888	285 338
Likvida medel vid årets början	693 709	408 371
Likvida medel vid årets slut	580 821	693 709

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,08%
Stomkompl/innerväggar 1,51%
Värme och VS 2,54%
Fasad 13,41%
Fönster 3,48%
Yttertak 3,48%
Restpost inkl hiss 5%, 7,33%, 10%
Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	465 600	465 600
Hyror bostäder	48 684	48 684
Hyror lokaler	60 000	38 500
Hyror bilplatser	14 400	10 200
Hyror garage	14 280	14 280
Försäkringsersättningar	-	-1 500
TV-avgift	10 080	9 240
Överlåtelseavgifter	1 120	1 108
Pantsättningsavgifter	1 344	2 658
Elavgifter	2 238	-
Diverse intäkter	-	22
Summa	617 746	588 792

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gården	2 110	3 651
Förbrukningsmaterial	7 420	3 026
Korttidsinventarier	6 563	9 547
Summa	16 093	16 224

Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation soprum	-	34 538
Reparation lås	-	2 730
Reparation portar och dörrar	3 716	-
Reparation VVS	-	1 250
Summa	3 716	38 518

Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	22 107	23 687
Värme	157 088	161 591
Vatten	19 476	19 404
Sophämtning	7 449	7 457
Summa	206 120	212 139

Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	21 556	19 776
Kabel-TV och bredband	20 390	19 888
Summa	41 946	39 664

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	1 875	-
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Administrationskostnader	2 803	2 036
Konsultarvoden	19 750	1 094
Avgifter till organisation	4 997	4 950
Summa	59 425	38 080

Not 4 Byggnad och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Stomme och grund	2 798 348	2 798 348
Avskr stomme och grund	-292 175	-261 981
Restvärde	2 506 173	2 536 367
Stomkompl/innerväggar	1 599 056	1 599 056
Avskr stomkokmpl/innerväggar	-194 786	-170 575
Restvärde	1 404 270	1 428 481
Värme och VS	1 199 292	1 199 292
Avskr värme och VS	-195 167	-164 739
Restvärde	1 004 125	1 034 553
Fasad	1 367 336	1 367 336
Avskr fasad	-54 693	-27 347
Restvärde	1 312 643	1 339 989
Fönster	559 670	559 670
Avskr fönster	-112 116	-92 657
Restvärde	447 554	467 013
Yttertak	599 529	599 529
Avskr yttertak	-120 099	-99 254
Restvärde	479 430	500 275
Restpost inkl hiss	599 763	599 763
Avskr restpost inkl hiss	-409 433	-392 522
Restvärde	190 330	207 241
Maskiner	63 556	63 556
Avskrivningar maskiner	-63 556	-63 556
Restvärde	-	-
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 786 550	8 058 836
- Nyanskaffningar		1 367 336
- Avyttringar och utrangeringar		-639 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 272 631	-1 313 966
- Årets avskrivning enligt plan	-169 394	-169 397
- Avyttringar och utrangeringar	-	210 732
Redovisat värde vid årets slut	7 344 525	7 513 919
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	7 662 000	7 662 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	5 800 000
Summa taxeringsvärde	13 462 000	13 462 000

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	-	20
Summa	-	20

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Låneräntor	35 196	85 160
Kapital- och bankkostnader	3 670	28 975
Summa	38 866	114 135

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler	2 620	2 620
Fastighetsavgift	19 725	19 020
Summa	22 345	21 640

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	15 917	200
Fordringar - amortering genomförs 2017-01-11	-	59 000
Skattekonto	747	747
Skattefordran	1 571	2 276
Förskottsbetalda kostnader	27 812	26 653
Summa	46 047	88 876

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 231	2 001
Bank Swedbank 8327-9,973 594 916-7	434 094	190 867
Bank SEB	145 496	500 841
Summa	580 821	693 709

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån SEB 40237453	3 000 000	3 000 000
Lån SEB 40237488	2 546 000	2 841 000
Summa	5 546 000	5 841 000

Not 11 Kortfristiga skulder

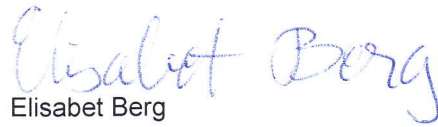
	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	26 914	104 479
Skatteskuld	1 993	1 993
Upplupna räntekostnader	1 368	13 492
Upplupna kostnader	23 014	23 331
Förskottsbetalda avgifter	38 800	39 200
Förskottsbetalda hyror	12 741	12 287
Summa	104 830	194 782

Underskrifter

Stockholm den april 2018



Christian Renholm



Elisabet Berg



Per Nylin

Frida Vedin



Johanna Petersson



Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2018



Hans Langvad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Plogen 17

Org.nr. 769606-7482

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i föreningen för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20/4-18


Hans Langvad
Extern revisor

Adress

Grimstagatan 170
162 58 Vällingby

Telefon

070-313 86 65

hans.langvad@telia.com