

059

Årsredovisning

för

Brf Plogen

775700-0133

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Plogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plogen med säte i Hallsberg, 775700-0133, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Plogen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1957. Föreningen äger fastigheten Plogen 1 med adresserna Nytorgsgatan 10 A-16 C i Hallsberg, med därpå uppförda byggnader. Bostadsrättsföreningen Plogen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 mars 2020.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-06-27 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Ola Gustavsson	Ordförande	2020
Tommy Gustafsson	Vice ordförande	2021
Sophie Crona	Sekreterare	2021
Bengt Löfgren	Ledamot	2020
Lina Gerdin Gustafsson	Ledamot	2020

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Malin Axelsson	Suppleant	2020
Jimmy Wingstedt	Suppleant	2021

Valda t.o.m. årsstämman

-Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter samt två i förening av Ola Gustavsson och Tommy Gustafsson.

- Styrelsen har under året hållit 10 st (10) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.

- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Gun Eklund

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Fastigheter

Föreningens byggnader uppfördes 1959-60 och består av 50 lägenheter (varav en är styrelselokal). I samband med fastigheten finns 31 kallgarage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex.

Total boyta	3 291 m ²
Fastighetens areal	14 024 m ²

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök (varav en är styrelselokal)
12 st 1 rum och kök
13 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Fastighetsavgift/-skatt

Brf Plogen betalar fastighetsavgift för bostadsdelen med 0,3 % av bostadsdelens taxeringsvärde. Föreningens garage som taxeras som lokal betalar skatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Com Hem AB
Sita
Sydnärkes Kommunförbund
Telia
Stig Johansson Entreprenad

Ekonomisk förvaltning
El och fjärrvärme
IT, TV och telefoni
Återvinning
Vatten och avfallshantering
Jourtelefon
Snöröjning och sandning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 163 tkr.
Likvida tillgångar har under året ökat med 197 tkr.

Fastighetsskötsel liksom trappstädning och gräsklippning (inkl. service) har skett i egen regi.

Arbetet med sanering av radon har fortsatt under 2019 och kommer även att fortsätta under 2020.

Utbyte av 31 st garage-portar har skett, kostnad av 391 tkr. Installation av radonsug samt 36 st spaltventiler, kostnad 154 tkr. OVK (ventilationsbesiktning av Sydnärkesotaren AB), kostnad 21 tkr.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3% fr o m 20190401 samt garagehyran höjs med 50 kr fr o m 20190401. Genomsnittlig årsavgift efter senaste höjningen är 633 kr per kvm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	60
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	59

Under året har 6 st (7) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Under året har föreningen haft två städdagar, vår och höst, där många boenden har varit ute och hjälp till med bl.a. trädgårdssysslor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 164	2 100	2 043	2 051	2 064
Resultat efter finansiella poster	163	505	479	476	540
Balansomslutning	6 568	6 663	6 655	6 545	6 097
Likviditet	302	365	333	308	131
Soliditet	42	43	37	30	12
Årsavgift per m2 bostadsyta	633	618	600	600	600
Lån per m2 bostadsyta	963	1 022	1 158	1 236	1 359

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.
Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2018-12-31	102 300	46 068	1 960 059	504 825
Vinstdisp. enl stämmobeslut			504 825	-504 825
Avsättning till yttre fond enl stadgar		43 815	-43 815	
Ianspråktagande av yttre fond		-89 883	89 883	
Årets resultat				163 307
Eget kapital 2019-12-31	102 300	0	2 510 952	163 307

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 464 884
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	-43 815
Ianspråktagande av underhållsfond enligt UH-plan	89 883
årets vinst	163 307
	2 674 259

disponeras så att	2 674 259
i ny räkning överföres	2 674 259

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 164 386	2 100 272
Summa rörelseintäkter		2 164 386	2 100 272
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 536 196	-1 072 957
Övriga externa kostnader	4	-33 530	-78 455
Personalkostnader och arvoden	5	-102 489	-86 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-262 608	-262 608
Summa rörelsekostnader		-1 934 823	-1 500 077
Rörelseresultat		229 563	600 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 269	-95 369
Summa finansiella poster		-66 255	-95 369
Resultat efter finansiella poster		163 308	504 826
Årets resultat		163 307	504 825

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		0	100
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 114 544	4 377 152
Summa materiella anläggningstillgångar		4 114 544	4 377 152
Summa anläggningstillgångar		4 114 544	4 377 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 257	19 907
Övriga fordringar	7	174 412	189 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 253	73 088
Summa kortfristiga fordringar		252 922	282 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 200 817	2 003 410
Summa kassa och bank		2 200 817	2 003 410
Summa omsättningstillgångar		2 453 739	2 286 141
SUMMA TILLGÅNGAR		6 568 283	6 663 393

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 300	102 300
Fond för yttre underhåll		0	46 068
Summa bundet eget kapital		102 300	148 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 510 952	1 960 058
Årets resultat		163 307	504 825
Summa fritt eget kapital		2 674 259	2 464 883
Summa eget kapital		2 776 559	2 613 251
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 193 600	1 280 000
Summa långfristiga skulder		2 193 600	1 280 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	977 200	2 082 000
Leverantörsskulder		138 933	186 046
Övriga skulder	12	230 043	296 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	251 948	205 794
Summa kortfristiga skulder		1 598 124	2 770 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 568 283	6 663 393

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningperiod har tillämpas:

Byggnader 100 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesint garage/p-platser	93 610	72 600
Årsavgifter bostäder	2 084 376	2 034 668
Hyses-/avg.bortfall parkering	-15 400	-8 800
El	1 800	1 800
Öresutjämning	0	4
	2 164 386	2 100 272

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Underhåll gemensam utrustning	545 175	156 800
Grundavtal	59 096	57 376
Serviceavtal	10 618	13 047
Snöröjning och sandning	13 983	14 981
Rep bostäder	0	2 367
Rep gemensamma utr	39 868	24 806
Fastighetsel	78 508	76 840
Fjärrvärme	459 607	446 744
Vatten	166 529	118 942
Sophämtning	25 880	20 261
Fastighetsförsäkringar	62 051	69 237
Fastighetsavgift/skatt	45 180	37 871
Kabel-TV	29 701	33 684
	1 536 196	1 072 956

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Övrigt	4 135	7 706
Förbrukningsinventarier	696	0
Förbrukningsmaterial	5 092	220
Kreditupplysning	450	0
Histeleson/portteleson	3 212	1 390
Datakommunikation	6 240	0
Befarad kundförlust	0	-3
Medlemsavgift Fastighetsägarna	0	6 849
Övriga förvaltningskostnader	8 895	5 938
Fordonskostnader	1 180	0
Bankkostnader	3 631	8 039
Övriga externa tjänster	0	48 316
	33 531	78 455

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	37 930	25 401
Löner Övriga	46 550	44 420
Arb.givaravg. löner/ersättn	18 009	16 236
	102 489	86 057

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	8 035 020	8 035 020
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	8 035 020	8 035 020
Ingående avskrivningar	-3 657 868	-3 395 260
Årets avskrivningar	-262 608	-262 608
Utående ackumulerade avskrivningar	-3 920 476	-3 657 868
Utående redovisat värde	4 114 544	4 377 152
Taxeringsvärden byggnader	11 595 000	9 632 000
Taxeringsvärden mark	3 010 000	2 560 000
	14 605 000	12 192 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav bostäder	14 410 000	12 007 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav lokaler	195 000	185 000
	14 605 000	12 192 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	128 006	99 269
Skattefordringar	46 406	53 715
Fordringar hos leverantörer	0	25 752
Fönster i lager	0	11 000
	174 412	189 736

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald avgift Com Hem	7 207	7 139
Förutbetald försäkringspremie, Länsförsäkringar	70 046	65 949
	77 253	73 088

Not 9 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	1 398 698	1 188 787
Lån och investeringskonto	800 728	813 245
Medlemsinsats OKQ8	1 392	1 378
	2 200 818	2 003 410

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB, 327471	2,95	2026-10-30	1 280 000	1 360 000
Stadshypotek AB, 348863	1,35	2020-01-30	488 000	520 000
Stadshypotek AB, 355562	1,35	2020-03-01	354 000	378 000
Stadshypotek AB, 394215	1,41	2021-10-30	1 048 800	1 104 000
			3 170 800	3 362 000

Amorteringar enligt avtal 191 200 191 200

Långfristig del: 2 193 600 kr
Kortfristig del: 977 200 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 2 214 800 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 373 700	6 373 700
	6 373 700	6 373 700

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avdragen skatt	24 639	31 320
Sociala avgifter	12 682	11 173
Övriga kortfristiga skulder	2 325	0
Medlemmarnas repfond/ inre fond	190 397	253 808
	230 043	296 301

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna avgiftsräntor	10 640	10 036
Förutbetalda intäkter	160 080	111 604
Upplupen fjärrvärmekostnad	65 589	69 380
Upplupen elkostnad	14 629	14 365
Upplupen sophämningskostnad	1 010	409
	251 948	205 794

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att månadsavgiften samt garagehyran lämnas oförändrade under 2020.

Planerat underhåll

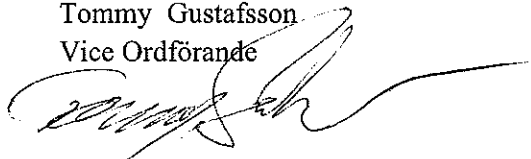
Se över avloppet och gräsmattan framför nr 14, asfaltera vägen runt innergården samt fortsatt sanering av radon, till en beräknad kostnad av totalt 300 tkr.

Hallsberg 2020-06-03



Ola Gustavsson
Ordförande

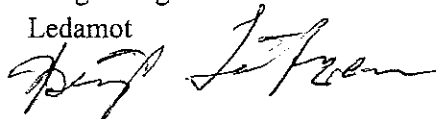
Tommy Gustafsson
Vice Ordförande



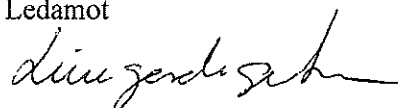
Sophie Crona
Sekreterare



Bengt Löfgren
Ledamot



Lina Gerdin Gustafsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03



Gun Eklund
Revisor

Brf Plogen

Org nr 775700-0133

Revisionsberättelse

Plogen Hallsberg

Undertecknad har granskat årsredovisningen samt förvaltningen för
Räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Med anledning av granskningen tillstyrker jag:

Att resultat och balansräkningen fastställs och

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hallsberg den 3/6 2020

Gun Eklind

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gun Eklind', written over a horizontal dotted line.