

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Plogen

775700-0133

Räkenskapsåret

2020

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 Bostadsrättsföreningen Plogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plogen med säte i Hallsberg, 775700-0133, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-06-24 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Ola Gustavsson	Ordförande	2021
Tommy Gustafsson	Vice ordförande	2021
Lina Gerdin Gustafsson	Sekreterare	2022
Bengt Löfgren	Ledamot	2022
Sophie Crona	Ledamot	2021

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Alf Gustavsson	Suppleant	2022
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 9 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

2022

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 kokvrå (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 356 tkr.

Likvida tillgångar har under året ökat med 503 tkr.

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

Arbetet med sanering av radon har fortsatt under 2020 och kommer även att fortsätta under 2021.

Installation av två st radonsugar samt ventilationsåtgärder, kostnad 254 tkr. Asfaltering av innergård, kostnad 141 tkr. Saneringskostnader i en lgh, kostnad 46 tkr, som föreningen fått ersättning för via försäkringsersättning ifrån Länsförsäkringar. Byte av brunnslöck och översta ringen på avloppsbrunn.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att månadsavgiften samt garagehyran lämnas oförändrade under 2020. Genomsnittlig årsavgift efter senaste höjningen är 636 kr per kvm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	59
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	9
Medlemmar vid årets slut	60

Under året har 7 st (6) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 177	2 164	2 100	2 043	2 051
Resultat efter finansiella poster	356	163	505	479	476
Balansomslutning	6 804	6 568	6 663	6 655	6 545
Likviditet	334	302	365	333	308
Soliditet	46	42	43	37	30
Årsavgift per m2 bostadsyta	636	633	618	600	600
Lån per m2 bostadsyta	905	963	1 022	1 158	1 236

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	0	2 510 953	163 307
Vinstdisp. enl stämmobeslut			163 307	-163 307
Avsättning till yttre fond enl stadgar		43 815	-43 815	
Årets resultat				<u>355 510</u>
Eget kapital 2019-12-31	102 300	43 815	2 630 445	355 510

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 674 260
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	-43 815
Ianspråktagande av underhållsfond enligt UH-plan	0
årets vinst	355 510
	2 985 955
disponeras så att i ny räkning överföres	2 985 955
	2 985 955

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 176 868	2 164 386
Övriga rörelseintäkter	3	55 856	0
Summa rörelseintäkter		2 232 724	2 164 386
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 387 181	-1 536 196
Övriga externa kostnader	5	-62 282	-33 530
Personalkostnader och arvoden	6	-102 914	-102 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-262 608	-262 608
Summa rörelsekostnader		-1 814 985	-1 934 823
Rörelseresultat		417 739	229 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 235	-66 269
Summa finansiella poster		-62 228	-66 255
Resultat efter finansiella poster		355 511	163 308
Årets resultat		355 510	163 307

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 851 936	4 114 544
Summa materiella anläggningstillgångar		3 851 936	4 114 544
Summa anläggningstillgångar		3 851 936	4 114 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 829	1 257
Övriga fordringar	8	137 558	174 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 524	77 253
Summa kortfristiga fordringar		247 911	252 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 704 278	2 200 817
Summa kassa och bank		2 704 278	2 200 817
Summa omsättningstillgångar		2 952 189	2 453 739
SUMMA TILLGÅNGAR		6 804 125	6 568 283

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 300	102 300
Fond för yttre underhåll		43 815	0
Summa bundet eget kapital		146 115	102 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 630 445	2 510 952
Årets resultat		355 510	163 307
Summa fritt eget kapital		2 985 955	2 674 259
Summa eget kapital		3 132 070	2 776 559
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 120 000	2 193 600
Summa långfristiga skulder		1 120 000	2 193 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 859 600	977 200
Leverantörsskulder		330 251	138 933
Övriga skulder	13	142 336	230 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	219 868	251 948
Summa kortfristiga skulder		2 552 055	1 598 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 804 125	6 568 283

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 avskrivningsperiod 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

	2020	2019
Hysesint garage/p-platser	97 200	93 610
Årsavgifter bostäder	2 094 068	2 084 376
Hyses-/avg.bortfall parkering	-16 200	-15 400
El	1 800	1 800
	2 176 868	2 164 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga rörelseintäkter, återbäring från Länsförsäkringar	9 800	0
Försäkringsersättning	46 056	0
	55 856	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Underhåll gemensam utrustning	0	545 175
Grundavtal	60 336	59 096
Serviceavtal	0	10 618
Snöröjning och sandning	5 474	13 983
Rep gemensamma utr	476 544	39 868
Fastighetsel	70 846	78 508
Fjärrvärme	441 231	459 607
Vatten	148 678	166 529
Sophämtning	36 898	25 880
Fastighetsförsäkringar	70 046	62 051
Fastighetsavgift/skatt	45 180	45 180
Kabel-TV	29 453	29 701
Rep/underhåll av maskiner	2 495	0
	1 387 181	1 536 196

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övrigt	4 011	4 135
Förbrukningsinventarier	998	696
Förbrukningsmaterial	7 445	5 092
Kreditupplysning	874	450
Hisstelefon/porttelefon	4 808	3 212
Datakommunikation	6 864	6 240
Befarad kundförlust	1 257	0
Medlemsavgift Fastighetsägarna	7 371	0
Övriga förvaltningskostnader	17 856	8 895
Fordonskostnader	6 781	1 179
Bankkostnader	4 017	3 631
	62 282	33 530

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	31 980	37 930
Löner Övriga	60 384	46 550
Arb.givaravg. löner/ersättn	10 093	18 009
Premier arbetsmarknadsförsäkring	457	0
	102 914	102 489

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	8 035 020	8 035 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 035 020	8 035 020
Ingående avskrivningar	-3 920 476	-3 657 868
Årets avskrivningar	-262 608	-262 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 183 084	-3 920 476
Utgående redovisat värde	3 851 936	4 114 544
Taxeringsvärden byggnader	11 595 000	11 595 000
Taxeringsvärden mark	3 010 000	3 010 000
	14 605 000	14 605 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav bostäder	14 410 000	14 410 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav lokaler	195 000	195 000
	14 605 000	14 605 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	91 152	128 006
Skattefordringar	46 406	46 406
	137 558	174 412

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald avgift Com Hem	7 237	7 207
Förutbetald försäkringspremie, Länsförsäkringar	72 916	70 046
Förutbetald förvaltningsarvode Egeryds	15 371	
	95 524	77 253

Not 10 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 889 634	1 398 698
Lån och investeringskonto	813 245	800 728
Medlemsinsats OKQ8	1 399	1 392
	2 704 278	2 200 818

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB, 327471	2,95	2026-10-30	1 200 000	1 280 000
Stadshypotek AB, 409700	1,40	2021-01-30	456 000	488 000
Stadshypotek AB, 416089	1,40	2021-03-01	330 000	354 000
Stadshypotek AB, 394215	1,41	2021-10-30	993 600	1 048 800
			2 979 600	3 170 800

Amorteringar enligt avtal 191 200 191 200

Långfristig del: 1 120 000 kr
Kortfristig del: 1 859 60000 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 2 023 600 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 373 700	6 373 700
	6 373 700	6 373 700

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avdragen skatt	18 533	24 639
Sociala avgifter	10 907	12 682
Övriga kortfristiga skulder	2 900	2 325
Medlemmarnas repfond/ inre fond	109 997	190 397
	142 337	230 043

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgiftsräntor	8 890	10 640
Förutbetalda intäkter	140 295	160 080
Upplupen fjärrvärmekostnad	62 760	65 589
Upplupen elkostnad	6 750	14 629
Upplupen sophämningskostnad	1 173	1 010
	219 868	251 948

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 5 % fr o m 20210701 samt garagehyran höjs med 25 kr fr o m 20210701.

Planerat underhåll

Beredning av nya parkeringsplatser. Fortsatt sanering av radon. Eventuellt fönsterutbyte undersöks, offerterförfrågan är utskickade till leverantörer, beräknad kostnad ca 3 mkr.

Hallsberg 2021-06-21



Ola Gustávsson
Ordförande



Tommy Gustafsson
Vice Ordförande



Lina Gerdm Gustafsson
Sekreterare



Sophie Crona
Ledamot



Bengt Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-21



Gun Eklund
Revisor

Brf Plogen

Org nr 775700-0133

Revisionsberättelse

Plogen Hallsberg

Undertecknad har granskat årsredovisningen samt förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Med anledning av granskningen tillstyrker jag :

Att resultat och balansräkningen fastställts samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hallsberg den 21 / 6 2021

Gun Eklund


