

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen PLOGEN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2004-11-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plogen 3	1985	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 -1925 och består av 1 flerbostadshus i 4 till 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 197 kvadratmeter, varav 2 054 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 143 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Henrik Eriksson	Ledamot
Åsa Hartzell	Ledamot
Lars Lagberg	Ledamot
Lina Stenberg	Ledamot
Alexander Widén	Ledamot
Anne Lindberg	Suppleant
Sarah Nilsson	Suppleant
Niklas Pihl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Henrik Eriksson, Åsa Hartzell, Lars Lagberg, Lina Stenberg, Alexander Widén, Anne Lindberg, Sarah Nilsson och Niklas Pihl.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anna Lena Lundmark, Baker Tilly i Stockholm KB, ordinarie externrevisor.

Andreas Quensel, ordinarie internrevisor.

~~Jonny Ström, suppleant internrevisor~~

### Valberedning

Valberedning har varit Måns Palmqvist sammankallande samt Mats Julin.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2007.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Två hyreslägenheter lämnades över till föreningen sedan hyresgästerna avlidit. Försäljning av dessa gav oss möjlighet att lösa samtliga lån. Det sista lånet löstes så sent som under januari 2008. Effekten av detta är att vi har möjlighet att finansiera kommande byten av stam- och avloppsrör.

Byten ha skett av kökets avlopps- och kall- resp. varmvattenledningar i gatuhuset i den del som berör lgh. 8, 12, 16, 20, och 23. Varmvattencirkulation installerades samtidigt och planeras installeras delvis för redan bytta stammar.

- De medlemmar som önskat montera balkong på sina lägenheter har bildat en Balkonggrupp med medverkan av Pettson Arkitektur AB. Sex balkonger samt en altandörr har monterats under året.

- Den översyn av föreningens elinstallationer i de allmänna utrymmena som gjordes 2006 har motiverat utbyte och modernisering av alla elektriska installationer. Det som kvarstår är att utreda elstigarna som går till respektive lägenhet för att få fram vilka alternativ vi har för att ersätta de gamla ledningarna och kunna få fram mer el.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och rensning av frånluftsventiler har genomförts.

- Fastighetskontrollen har lagts ut på Energibevakning AB och har fungerat bra under året.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Styrelsen planerar att ta fram kostnader för att renovera återstående köksstam i gatuhuset samt köksstam i gårdshuset.

- De allt stigande värmekostnaderna motiverar att styrelsen kommer att beställa en översyn och eventuell trimning av värmeelement och fjärrvärme. Andra energibesparande åtgärder kan komma att bli aktuella. \*

- Utredning pågår för att hitta en lösning på hur vi skall komma tillrätta med det regnvatten som kommer in i källaren/skyddsrummet.

\* ny termostat  
installerad

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 342 246	1 357 721
Övriga rörelseintäkter		2 171	64 052
		<u>1 344 417</u>	<u>1 421 773</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-153 416	-90 506
Reparationer		-160 835	-111 026
Taxebundna kostnader		-511 174	-553 482
Övriga driftskostnader		-59 586	-56 957
Fastighetskatt		-106 680	-128 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 216	-94 388
Personalkostnader		-35 162	-36 787
Avskrivningar		-153 281	-122 031
		<u>-1 310 350</u>	<u>-1 193 477</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>34 067</b>	<b>228 296</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		38 214	5 124
Räntekostnader		-122 213	-118 404
		<u>-83 999</u>	<u>-113 280</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-49 933</b>	<b>115 017</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-10 533	-171 746
		<u>-10 533</u>	<u>-171 746</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-60 466</b>	<b>-56 729</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		4 525 631	4 306 466
Upplåtelseavgifter		7 099 930	2 009 932
Fond för yttre underhåll	Not 8	275 320	197 476
		<u>11 900 881</u>	<u>6 513 874</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 318 871	-2 184 298
Årets resultat		-60 466	-56 729
		<u>-2 379 337</u>	<u>-2 241 027</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 521 544</b>	<b>4 272 847</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	125 494	3 426 294
		<u>125 494</u>	<u>3 426 294</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 296	20 016
Leverantörsskulder		171 443	55 214
Skatteskulder		14 035	0
Övriga kortfristiga skulder		74 346	0
Upplupna kostnader	Not 10	21 134	70 119
Förutbetalda avgifter och hyror		157 299	147 864
		<u>439 553</u>	<u>293 213</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 086 591</b>	<b>7 992 354</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	4 000 000	4 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	45 313	0
Hyreslägenheter	3 003	0
Gemensamma utrymmen	0	30 250
Sopsug	0	2 622
Källare	0	1 044
Trapphus	35 276	0
Portar	2 615	0
Lås	0	1 313
VVS	38 724	31 930
Ventilation	6 615	3 915
Elinstallationer	0	21 989
Hiss	1 669	4 988
Tak	26 250	0
Övrigt	1 370	12 975
	<b>160 835</b>	<b>111 026</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	56 062	39 557
Värme	385 679	400 681
Vatten	39 839	41 073
Sophämtning	12 531	11 952
Grovsopor	17 063	60 219
	<b>511 174</b>	<b>553 482</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	17 826	17 181
Kabel-TV/Satellit-TV	41 760	39 776
	<b>59 586</b>	<b>56 957</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>106 680</b>	<b>128 300</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	8 250	7 500
Styrelseomkostnader	1 190	0
Stämma	8 416	7 285
Förvaltningsarvode	64 566	61 644
Juridik	28 104	0
Administration	3 395	2 171
Korttidsinventarier	0	1 118
Konsultarvode	11 625	10 000
Medlemsavgift SBC ek förening	4 670	4 670
	<b>130 216</b>	<b>94 388</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	22 995	22 951
Löner och arvoden	5 500	6 500
Sociala kostnader	6 667	7 336
	<b>35 162</b>	<b>36 787</b>

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	20 319	1 435
Kabel -Tv /Satelit	10 962	10 440
Jouravtal	0	594
	<u>31 281</u>	<u>12 469</u>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 525 631	219 165	0	4 306 466
Upplåtelseavgifter	7 099 930	5 089 998	0	2 009 932
Fond för yttre underhåll enligt not 8	275 320	77 844	0	197 476
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>11 900 881</u>	<u>5 387 007</u>	<u>0</u>	<u>6 513 874</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 318 871	-77 844	-56 729	-2 184 298
Årets resultat	-60 466	0	56 729	-56 729
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<u>-2 379 337</u>	<u>-77 844</u>	<u>0</u>	<u>-2 241 027</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 521 544</b>	<b>5 309 163</b>	<b>0</b>	<b>4 272 847</b>

2007-12-31

2006-12-31

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2007-12-31	2006-12-31
Vid årets början	197 476	124 786
Reservering enligt stadgar	77 844	72 690
<b>Vid årets slut</b>	<u>275 320</u>	<u>197 476</u>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB		0	165 500	
Stadshypotek AB		0	63 902	
Stadshypotek AB		0	90 260	
Stadshypotek AB		0	195 068	
Stadshypotek AB		0	203 500	
Stadshypotek AB	5,31 %	126 790	128 080	2009-09-01
Stadshypotek AB		0	1 000 000	
Stadshypotek AB		0	1 100 000	
Stadshypotek AB		0	500 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>126 790</u>	<u>3 446 310</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-1 296</u>	<u>-20 016</u>	
		<b>125 494</b>	<b>3 426 294</b>	

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Plogen 3**

**Org.nr 716418-7853**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Plogen 3 för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

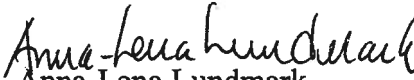
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisnings-principerna 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 vårt uttalande har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

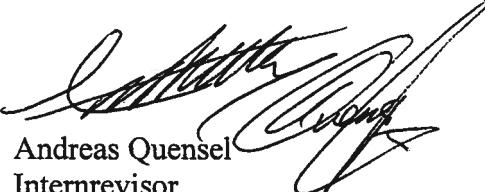
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2008-03-12

Baker Tilly Stockholm KB

  
Anna-Lena Lundmark  
Godkänd revisor

  
Andreas Quensel  
Internrevisor

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	940 782	892 700	880 100
Hyror bostäder	25 800	62 646	99 400
Hyror lokaler	390 000	386 900	378 200
Kabel-TV intäkter	540	1 080	1 620
Övriga intäkter	0	1 091	0
	<b>1 357 122</b>	<b>1 344 417</b>	<b>1 359 320</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-36 000	-30 594	-1 200
Fastighetsskötsel enl. beställning	0	-13 375	0
Snöröjning	-30 000	-16 000	-30 000
Städning entreprenad	-55 000	-54 144	-53 000
OVK	0	-30 625	0
Hissbesiktning	-1 100	-1 103	-1 100
Myndighetstillsyn	-23 000	0	0
Hiss	-4 500	-4 039	-3 800
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 536	-5 000
	<b>-154 600</b>	<b>-153 416</b>	<b>-94 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Byggnad	0	-45 313	0
Hyreslägenheter	0	-3 003	0
Trapphus	0	-35 276	0
Portar	0	-2 615	0
VVS	0	-38 724	0
Ventilation	0	-6 615	0
Hiss	0	-1 669	0
Tak	0	-26 250	0
Övrigt	-125 000	-1 370	-125 000
	<b>-125 000</b>	<b>-160 835</b>	<b>-125 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-56 062	-36 500
Värme	-426 500	-385 679	-426 500
Vatten	-40 100	-39 839	-40 100
Sophämtning	-15 000	-12 531	-12 000
Grovsopor	-20 000	-17 063	-25 000
	<b>-543 600</b>	<b>-511 174</b>	<b>-540 100</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-18 500	-17 826	-17 700
Kabel-TV/Satellit-TV	-43 000	-41 760	-41 000
	<b>-61 500</b>	<b>-59 586</b>	<b>-58 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt	-64 960	-106 680	-105 500
	<b>-64 960</b>	<b>-106 680</b>	<b>-105 500</b>