

Bostadsrättsföreningen Plogen 7
Org. Nr 769616-0832

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Plogen 7

Org. Nr 769616-0832

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

ML AG
J. G. ME
ML

Bostadsrättsföreningen Ploggen 7
Org. Nr 769616-0832

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ploggen 7, Gotlandsgatan 71 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769616-0832 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2008-06-30 fastigheten Ploggen 7 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 486 030 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 70 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Annika Forsmark
Jonas Gunnarskog
Markus Lövgren
Michael Grövdal
Mona Eriksson
Susan Roberts
Maria Andreasson

Sammanträden:

Ordinarie årsstämma hölls den 27 maj 2013. Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 14 lägenheter överlåtits och en har upplåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Ploggen 7 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 901 kvadratmeter. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten består av 56 st bostadslägenheter samt 4 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 456 kvadratmeter och lokalytan till 161 kvadratmeter, totalt 2 617 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1926.

ML
AF
JG
OK
ML
ML

Bostadsrättsföreningen Plogen 7
Org. Nr 769616-0832

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2008-06-30 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 321 934 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 58 128 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	30 000 000	27 000 000	57 000 000
Lokaler	1 056 000	72 000	1 128 000
Totalt	31 056 000	27 072 000	58 128 000

Väsentliga händelser under året:

- **Kort om fastigheten.** Fastigheten har 51 bostadsrätter och 5 hyresrätter. Föreningen hyr ut 4 lokaler.
- **Ekonomi.** Vid köpet av fastigheten 2008 tog föreningen ett lån på 22 322 tkr. Lånet är nere i ca 11 322 tkr efter amorteringen under året på 500 tkr. Under våren 2014 genomförs en sänkning av månadsavgifterna på 7,5 %.
- **Gruppanslutning** till Bredbandsbolaget beslutades på årsmötet den 27/5 2013. 1/9 trädde gruppanslutningen i kraft, som genomfördes utan höjning av månadsavgiften.
- **Cykelrensning och hyra av container** för de boendes grovsopor genomfördes i september.
- **Värmepanna.** Beslut tas om byte av värmepanna, som kommer att ske under våren 2014. Kostnaden täcks inom nuvarande budget.
- **Trivsel på gården.** Sommartid har gården använts flitigt. Tre sittgrupper och två grillar finns. På höststädningen deltog många boende.
- **Hemsidan.** Styrelsen har under året arbetat med att underhålla hemsidan.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "AF", "ML", and "OKA".

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 914 774	1 924 923	1 935 634	1 821 705	1 812 669
Res. efter finansiella poster	-741 711	-932 912	-1 077 820	-1 209 734	-946 953
Balansomslutning	75 786 992	77 024 971	79 967 948	78 839 689	79 013 435
Soliditet	84,4 %	84,0 %	79,9 %	78,5 %	76,3 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 610	4 813	6 035	6 733	8 562
Årsavgift per kvm	616	616	616	616	616

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-5 067 064
Årets resultat	-741 711
Summa	-5 808 775

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (enl ek. plan.)	-55 544
Att balansera i ny räkning	-5 864 319

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "ML", "JK", "ML", and "ML".

RESULTATRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		308 913	306 472
Hyror, lokaler		207 104	205 060
Årsavgifter		1 376 424	1 369 288
Övriga intäkter		22 333	44 103
SUMMA INTÄKTER		1 914 774	1 924 923
Kostnader			
Underhåll		-74 966	-80 684
Driftskostnader	2	-1 099 060	-1 207 508
Fastighetsförsäkringar		-32 217	-29 081
Fastighetsskatt	3	-70 850	-88 178
Personalkostnader		-77 580	-77 579
Summa Rörelsens kostnader		-1 354 673	-1 483 030
Avskrivningar			
Byggnader		-781 247	-781 247
Inventarier & installationer		-25 394	-25 394
Summa Avskrivningar		-806 641	-806 641
RÖRELSERESULTAT		-246 540	-364 748
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		5 729	78 737
Räntekostnader		-500 900	-646 901
Summa Finansiella Poster		-495 171	-568 164
Resultat efter finansiella poster		-741 711	-932 912
ÅRETS RESULTAT		-741 711	-932 912

AF
MO MM
alla
ML

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		73 919 691	74 700 938
Inventarier		53 945	79 339
Summa Anläggningstillgångar	4	73 973 636	74 780 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda räntetak i 9 år		972 221	1 249 999
Förutbetalda kostn/upplupna intäkter	5	76 618	69 355
Summa Kortfristiga fordringar		1 048 839	1 319 354
Kassa, Bank och Plusgiro	6	764 517	925 340
Summa Omsättningstillgångar		1 813 356	2 244 694
Summa Tillgångar		75 786 992	77 024 971

MS ASE
MS
MS ala
AA mh

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader inklusive förbättringar och ombyggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Installationer skrivs av efter en 10-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Kostnaden för mäklararvode samt renoveringskostnader för upplåtna lägenheter har dragits av från upplåtelseavgifter.

Not 2, Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Tomträttsavgäld	154 600	154 600
Elavgifter	36 379	36 410
Uppvärmning	418 449	422 039
Sophantering/Renhållning	43 806	28 280
Vatten och avlopp	48 438	50 922
Snöröjning	14 212	56 294
Lokalvård	81 520	73 927
Trädgårdsskötsel	2 728	5 460
Hissar service	22 199	14 298
Förbrukningsinventarier	21 539	934
Representation (=möteskostnader)	5 681	7 336
Förbrukningsmaterial, trycksaker etc.	7 262	5 869
Kabel TV	15 285	15 202
Datakommunikation	81 080	25 686
Ritnings- och kopieringskostnader	0	3 661
Självrisker	0	8 500
Revisionsarvode	17 151	20 975
Redovisningstjänster	79 171	71 712
Teknisk förvaltning	37 065	39 130
Serviceavg. Branschorganisation	6 185	6 185
Bankkostnader	1 751	3 726
Övriga externa tjänster	4 559	6 361
Evakueringsbidrag	0	150 000
Summa Driftskostnader	1 099 060	1 207 507

Handwritten signatures and initials: JG AS, MB, ML, Ola ML.

Bostadsrättsföreningen Plogen 7
Org. Nr 769616-0832

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	505 347	431 868
Sparkonto	259 170	493 472
Summa Kassa och Bank	764 517	925 340

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 853 814	4 636 634	202 000	-4 079 697	-932 912
Reservering yttre fond			54 455	-54 455	
Årets insatser och upplåtelseavgifter					
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-932 912	932 912
Årets resultat					-741 711
Belopp vid årets utgång	64 853 814	4 636 634	256 455	-5 067 064	-741 711

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 11 321 934 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 2 071 173 är placerat till en tre månaders rörlig ränta på 2,31 % per 2013-12-31.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 9 228 026 är placerat till en fast ränta på 1,554 % fram till 2017-05-15, med ett räntetak på max 2 % ränta.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 22 735 är placerat till en rörlig ränta på 3,37 % per 2013-12-31.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fortum el	0	3 357
Fortum värme	0	70 731
Snöskottning	0	4 186
Bankkostnad	0	958
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 800
Upplupna räntekostnader	25 940	34 787
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	43 440	131 819

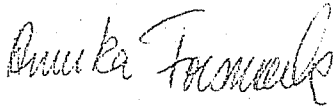
Handwritten signatures and initials: JF, AA, MB, MM, alla, ML.

Bostadsrättsföreningen Plogen 7
Org. Nr 769616-0832

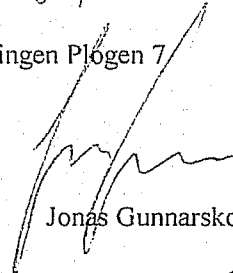
Underskrifter

Stockholm den 21 april 2014

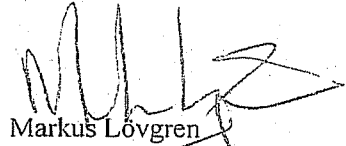
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 7



Annika Forsmark



Jonas Gunnarskog



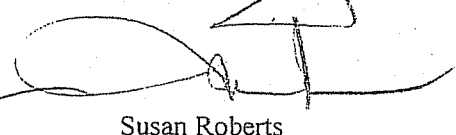
Markus Lövgren



Michael Gröydal

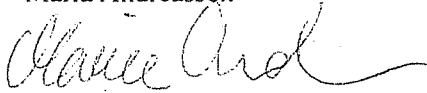


Mona Eriksson



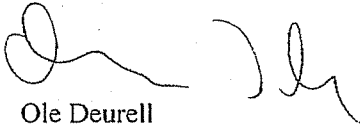
Susan Roberts

Maria Andreasson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 - 2014



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

AF MM6
JIS
V alla ME
ML

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plogen 7
Org.nr. 769616-0832

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Plogen 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ploggen 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

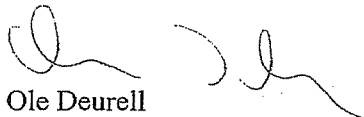
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2/5 - 2014



Ole Deurell
Auktoriserad revisor