

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Plogen 7

Org. Nr 769616-0832

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 7, Gotlandsgatan 71 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769616-0832 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen förvärvade 2008-06-30 fastigheten Plogen 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.

Medlemmarinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 72 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 70.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

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

Sammanträden:

Ordinarie årsstämma hölls den 9 juni 2014. En extra föreningsstämma hölls 30 september 2014. 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 8 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Plogen 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.

Försäkring:

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

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 321 934 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2013 taxering 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 och efter verksamhetsåret:

- **Kort om fastigheten.** Fastigheten har 51 bostadsrätter och 5 hyresrätter. Föreningen hyr ut 4 lokaler.
- **Ekonomi.** Under våren 2014 genomfördes en sänkning av månadsavgifterna med 7,5 %.
- **Värmepanna.** Ny värmepanna installerades under våren. Utgiften kunde täckas inom budgeten.
- **Stadgeändring.** En stadgeändring genomfördes under året, där föreningen nu får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.
- **Balkonger.** Två till balkonger har byggts under året.
- **Fasaden.** Renovering av undre delen av fasaden mot gatan genomfördes under hösten. Utgiften kunde täckas inom budgeten.
- **Trapphusrenovering.** Planering av trapphusrenovering, byte still säkerhetsdörrar och nytt portkodssystem har genomförts. Kommer att genomföras under 2015. Lån är beviljat. Ingen höjning av avgiften beräknas vara nödvändig.
- **Cykelrensning och hyra av container** för de boendes grovsopor genomfördes i september.
- **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.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 832 950	1 914 774	1 924 923	1 935 634	1 821 705
Res. efter finansiella poster	-1 336 544	-741 711	-932 912	-1 077 820	-1 209 734
Balansomslutning	74 712 057	75 786 992	77 024 971	79 967 948	78 839 689
Soliditet	84,1 %	84,4 %	84,0 %	79,9 %	78,5 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 610	4 610	4 813	6 035	6 733
Årsavgift per kvm	569	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	-5 864 318
Årets resultat	-1 336 544
Reservering för fond till yttre underhåll (enl ek plan)	-56 654
Summa	-7 257 516

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att ianspråka föreningens ackumulerade upplåtelseavgifter för täckande av förlust	4 819 134
Att ianspråka yttre underhållsfond	311 999
Att balansera i ny räkning	-2 126 383

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

RESULTATRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 814 863	1 892 441
Övriga intäkter		18 087	22 333
SUMMA INTÄKTER		1 832 950	1 914 774
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 844 484	-1 277 093
Personalkostnader		-78 852	-77 580
Avskrivningar		-818 483	-806 641
Summa Rörelsens kostnader		-2 741 819	-2 161 314
RÖRELSERESULTAT		-908 869	-246 540
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2 215	5 729
Räntekostnader		-429 890	-500 900
Summa Finansiella Poster		-427 675	-495 171
Resultat efter finansiella poster		-1 336 544	-741 711
ÅRETS RESULTAT		-1 336 544	-741 711

		2014-12-31	2013-12-31
BALANSRÄKNING			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		73 342 555	73 919 691
Inventarier		67 668	53 945
Summa Anläggningstillgångar	4	73 410 223	73 973 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalad räntetak i 9 år		694 443	972 221
Förutbetalda kostn/upplupna intäkter	5	104 980	76 618
Summa Kortfristiga fordringar		799 423	1 048 839
Kassa, Bank och Plusgiro	6	502 411	764 517
Summa Omsättningstillgångar		1 301 834	1 813 356
Summa Tillgångar		74 712 057	75 786 992

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital:

Insatser	64 853 814	64 853 814
Yttre underhållsfond	395 400	318 976
Upplåtelseavgifter	4 819 134	4 636 634
Summa Bundet eget kapital	70 068 348	69 809 424

Fritt eget kapital:

Balanserat resultat	-5 864 318	-5 067 064
Årets resultat	-1 336 544	-741 711
Summa fritt eget kapital	-7 200 862	-5 808 775

Summa Eget Kapital 7 **62 867 486** **64 000 649**

Långfristiga skulder

Reverslån	8	11 321 934	11 321 934
Summa Långfristiga Skulder		11 321 934	11 321 934

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		132 474	140 640
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	158 564	132 413
Skatteskulder		128 031	136 630
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	91 497	43 440
Övriga kortfristiga skulder		12 071	11 286
Summa Kortfristiga Skulder		522 637	464 409

Summa Eget kapital och Skulder

74 712 057 **75 786 992**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	22 324 934	22 324 934
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BNFAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 januari 2014.

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, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	312 963	308 913
Hyror, lokaler	177 721	207 104
Årsavgifter	1 298 979	1 376 424
Uppvärmning lokaler	18 188	
Fastighetsskatt lokaler	7 012	
Summa Nettoomsättning	1 814 863	1 892 441

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Tomträttsavgäld	154 600	154 600
Elavgifter	33 450	36 379
Uppvärmning	379 870	418 449
Sophantering/Renhållning	45 700	43 806
Vatten och avlopp	50 601	48 438
Hissar service	4 646	22 199
Lokalvård	81 328	81 520
Snöröjning	11 783	14 212
Tvättstugor	16 416	0
Förbrukningsinventarier	4 774	21 539
Trädgårdskostnader	2 324	2 728
Förbrukningsmaterial etc.	4 049	7 262
Möteskostnader	5 115	5 681
Kabel-TV	15 453	15 285
Porto, inkasso, datakom	118 119	81 080
Självrisker		
Revisionsarvode	20 040	17 151
Redovisningstjänster	77 121	79 171
Teknisk förvaltning	37 065	37 065
Service- och medlemsavgifter	6 455	6 185
Bankkostnader	5 298	1 751
Advokatkostnader		
Övriga externa kostnader	21 100	4 559
Underhåll	635 252	74 966
Fastighetsskatt	79 432	70 850
Fastighetsförsäkringar	34 493	32 217
Summa Övriga externa kostnader	1 844 484	1 277 093

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Byggnader	74 486 030	74 486 030
Balkonger	2 684 844	2 478 711
Fönsterarbete	1 159 947	1 159 947
Ingående avskr. byggnader & förbättringar	-4 204 997	-3 423 750
Årets avskr. byggnader & förbättringar	-783 309	-781 247
Utgående planenligt restvärde Byggnader	73 342 555	73 919 691
Inventarier		
Inventarier	146 648	97 751
Installation	58 440	58 440
Ingående avskrivningar inventarier/installationer	-96 402	-76 852
Årets avskrivningar inventarier	-29 330	-19 550
Ingående avskrivningar installationer	-5 844	0
Årets avskrivningar installationer	-5 844	-5 844
Utgående planenligt restvärde Inventarier	67 668	53 945
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	73 410 223	73 973 636

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bostadsrätterna	5 760	0
Sthlm Hiss-service	3 500	0
Förutbetald försäkring	17 726	16 767
Förutbetald tomträttsavgäld	38 650	38 650
Förutbetalda Kabel-TV	3 870	3 874
Förutbetalda redovisningstjänster	6 110	6 443
Datakommunikation	23 739	5 259
Snöavtal	5 625	5 625
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	104 980	76 618

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	135 978	505 347
Sparkonto	366 433	259 170
Summa Kassa och Bank	502 411	764 517

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balkong-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 853 814	4 636 634	256 455	62 521	-5 067 064	-741 711
Årets upplåtelseavgifter		182 500				
Reservering yttre fond			54 455		-54 455	
Reservering balkongfond				20 880		
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma					-741 711	741 711
Årets resultat						-1 336 544
Belopp vid årets utgång	64 853 814	4 819 134	311 999	83 401	-5 864 318	-1 336 544

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 11 321 934 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 2 071 173 är placerat till en rörlig ränta på 1,64 % per 2014-12-31. Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 9 228 026 är placerat till en rörlig ränta på 0,62 % per 2014-12-31, med ett räntetak på max 2 % ränta. Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 22 735 är placerat till en rörlig ränta på 3,38 % per 2014-12-31. Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fortum el	3 042	0
Fortum värme	56 168	0
Bankkostnad	1 139	0
Beräknat revisionsarvode	18 770	17 500
Upplupna räntekostnader	12 378	25 940
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	91 497	43 440

Bostadsrättsföreningen Plogen 7
Org. Nr 769616-0832

Underskrifter

Stockholm den

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 7

Annika Forsmark

Jonas Gunnarskog

Markus Lövgren

Michael Grövdal

Susan Roberts

Maria Andreasson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor