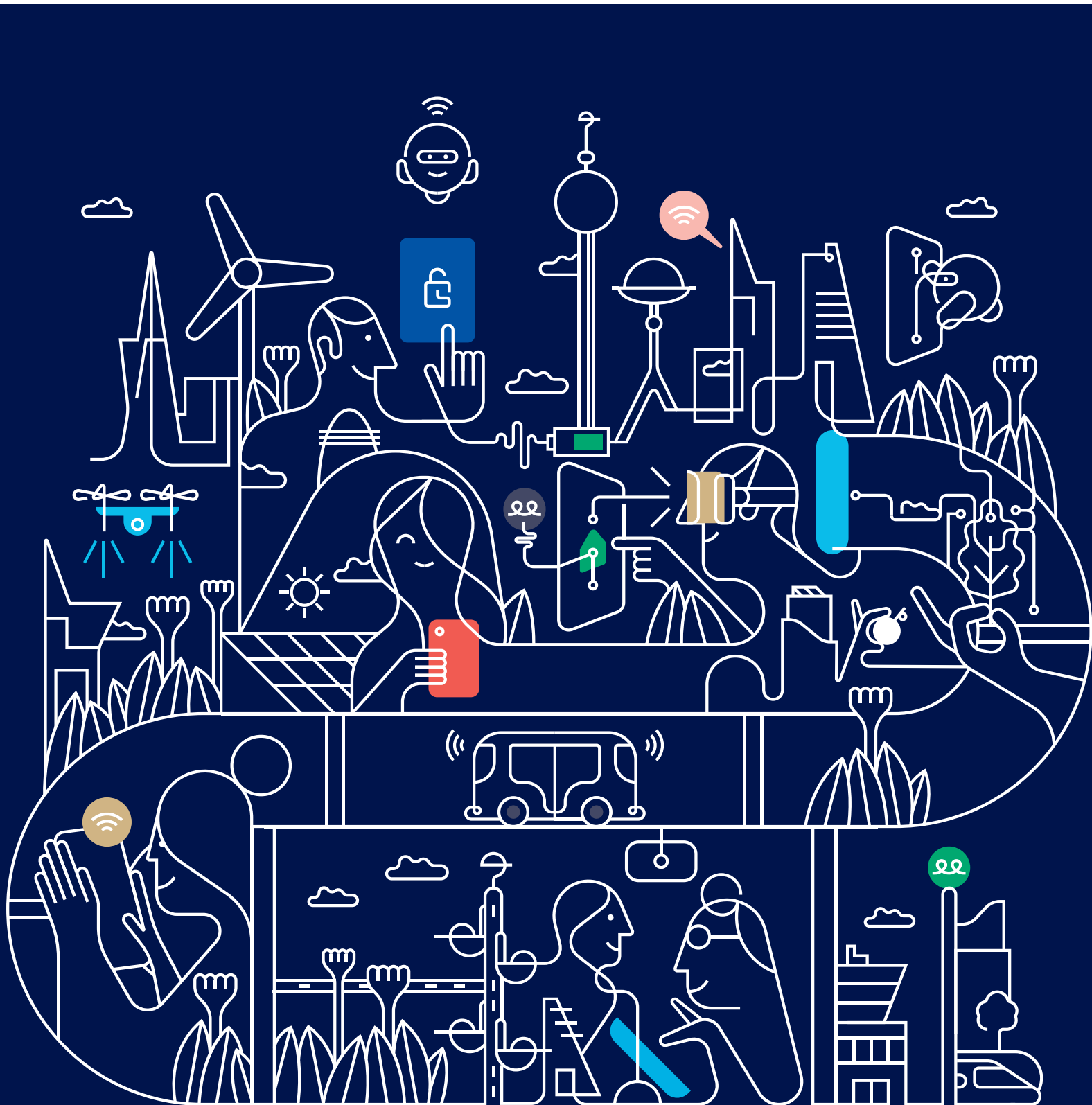




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Plogen 5



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i fastigheten upplåta lägenheter med tillhörande mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Frida Gillsbro	Ordförande
Karl Torgny Arneflod	Ledamot
Fredric Högosta	Ledamot
Anna-Carin Lock	Suppleant
Mathias Johan Gunnar Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Filip Johansson	Ordinarie Extern	Filip Johansson Redovisning
-----------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-28. Extra stämma med anledning av kommande avgiftshöjning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plogen 5	2002-09-17	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

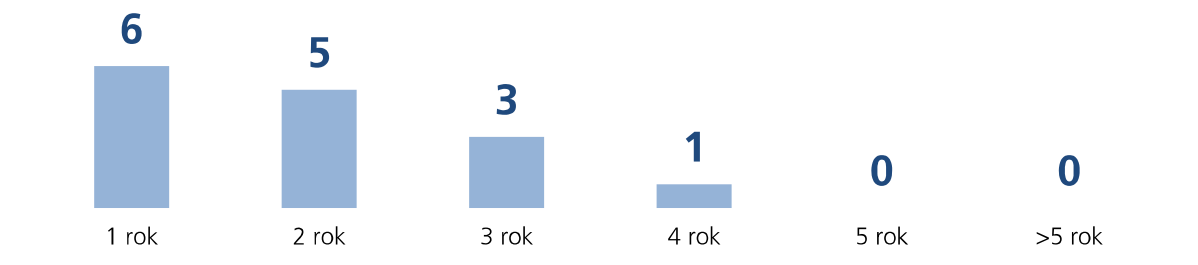
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 851 m², varav 851 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådsutrymmen vind, källare
Tvättstuga, källare

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

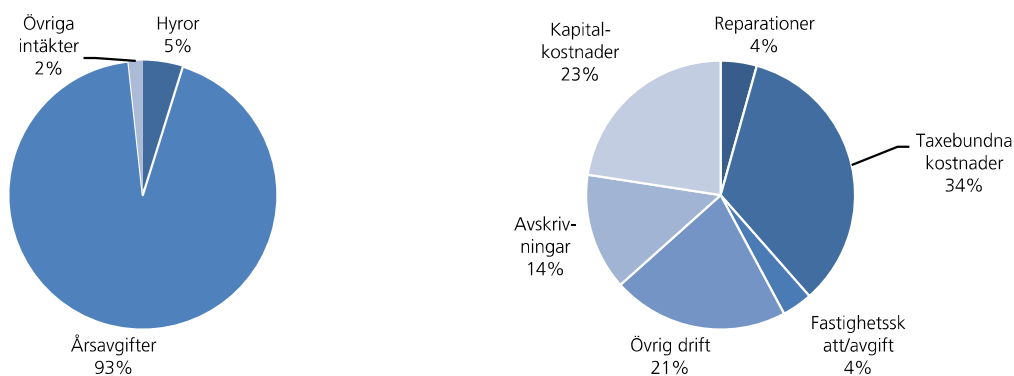
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna Vatten AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Bredband, tv, telefoni	ComHem/Tele2
Försäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal pumpar lägenheter baksidan	Herman Pump
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Bank, lån	Handelsbanken

Föreningens ekonomi

Se avsnitt Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 18 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånändring 1

Den 2 juni informerades styrelsen på mail om att lån med nummer 02-394046-496527 (initial skuld 1 950 200 kr) löper ut den 30 juni.

Styrelsen mottog offert och beslutade om att binda lånet på 3 år, med nytt utlöpsdatum den 2025-06-30. Räntan blev då 3,58 % (tidigare 1,11 %).

I samband med detta fördelades amorteringen om för att endast amortera på detta lån då det fått en avsevärt högre räntekostnad än övriga. Total amortering på detta lån är 18 363 kr per 3 månader.

Avgifter för uthyrd parkering (externt)

Sedan en tid har en av parkeringsplatserna hyrt ut till en extern person (ej medlem i föreningen) för en kostnad av 600 kr/månad. Inget avtal mellan parterna har tidigare funnits och hanterades av tidigare styrelse via Swisch-betalningar. För att formalisera uthyrningen togs ett avtal fram där kostnaden sattes till 700 kr/månaden samt med reglerade uppsägnings- och giltighetstider och bestämmelser kring inbetalningar. Avtalet signerades 23/7-2023.

Lånändring 2

Den 5 oktober informerades styrelsen på mail om att lån med nummer 02-394046-528299 (initial skuld 2 000 000 kr) löper ut den 30 oktober.

Styrelsen mottog offert och beslutade om att binda lånet på 2 år, med nytt utlöpsdatum den 2024-10-30. Räntan blev då 4,17 % (tidigare 0,97 %). Total amortering på detta lån är 5 000 kr per 3 månader.
Avgiftshöjning

Med hänsyn till den senaste tidens omförhandlingar av lån som löpt ut under 2022 och som inneburit en stor ökning av räntekostnaden. Ett extrainsatt möte hölls den 28/11 där detta informerades om och att avgiftshöjningarna kommer aktiveras från och med 1 februari 2023. Avgiftshöjningen sattes till 18 %. Underlag skickades ut till medlemmarna den 8/12 och beställning lades till SBC för att genomföra förändringen den 1/2-2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	777	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 533	10 643	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	47	48	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	150	174	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	30	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	147	-	-
Soliditet (%)	52	52	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	78	28	-41
Nettoomsättning (tkr)	688	688	636	639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 851 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 696 682	0	0	9 696 682
Upplåtelseavgifter	1 059 510	0	0	1 059 510
Fond för yttre underhåll	619 887	79 200	64 500	476 187
S:a bundet eget kapital	11 376 079	79 200	64 500	11 232 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 590 484	-79 200	13 522	-1 524 806
Årets resultat	58 088	58 088	-78 023	78 023
S:a fritt eget kapital	-1 532 396	-21 112	-64 501	-1 446 784
S:a eget kapital	9 843 683	58 088	-1	9 785 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 088
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 200
summa balanserat resultat	-1 532 395

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 532 395
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	687 562	688 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 699
Summa rörelseintäkter		687 562	692 803

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-347 605	-330 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 425	-61 540
Personalkostnader	Not 6	-2 997	-9 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-88 469	-88 469
Summa rörelsekostnader		-487 496	-489 827

RÖRELSERESULTAT**200 066 202 976****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-142 022	-124 953
Summa finansiella poster	-141 979	-124 953

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**58 088 78 023****ÅRETS RESULTAT****58 088 78 023**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	18 504 071	18 584 675
Inventarier Not 9	7 864	15 729
Summa materiella anläggningstillgångar	18 511 935	18 600 404
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 513 935	18 602 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 778	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	256 731	25 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	30 060
Summa kortfristiga fordringar	259 509	55 239
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	144 927	340 385
Summa kassa och bank	144 927	340 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	404 436	395 624
SUMMA TILLGÅNGAR	18 918 371	18 998 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 192	10 756 192
Fond för yttre underhåll	Not 12	619 887	476 187
Summa bundet eget kapital		11 376 079	11 232 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 590 484	-1 524 806
Årets resultat		58 088	78 023
Summa fritt eget kapital		-1 532 396	-1 446 784
SUMMA EGET KAPITAL		9 843 683	9 785 595
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 750 246	9 057 134
Summa långfristiga skulder		6 750 246	9 057 134
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 213 436	0
Leverantörsskulder		17 353	57 823
Skatteskulder		1 291	21 885
Övriga skulder		0	12 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 362	63 090
Summa kortfristiga skulder		2 324 442	155 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 918 371	18 998 028

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	642 894	661 403
Hyror parkering	33 000	26 700
Kabel-TV intäkter	11 660	0
Öresutjämning	8	1
	687 562	688 104

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	4 699
	0	4 699

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 292	31 834
	Gemensamma utrymmen	958	0
	Gård	1 234	0
	Förbrukningsmateriel	353	0
		11 837	31 834
	Reparationer		
	Installationer	19 150	0
	VVS	3 750	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 388	0
		27 288	0
	Taxebundna kostnader		
	El	39 976	40 840
	Värme	127 513	148 173
	Vatten	20 627	25 570
	Sophämtning/renhållning	27 061	19 182
		215 177	233 765
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 365	20 850
	Kabel-TV	29 153	22 289
		70 518	43 139
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 785	21 885
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	347 605	330 623

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	161
	Revisionsarvode extern revisor	6 950	6 081
	Förvaltningsarvode	29 668	39 842
	Administration	2 248	2 056
	Konsultarvode	8 759	0
	Övriga driftkostnader	800	13 400
		48 425	61 540

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 997	0
	Löner	0	6 997
	Sociala kostnader	0	2 198
		2 997	9 195

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	49 833	77 664
	Förbättringar	27 831	0
	Markanläggning	2 940	2 940
	Inventarier	7 865	7 865
		88 469	88 469

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 732 506	19 732 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 732 506	19 732 506
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 147 831	-1 067 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 604	-80 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 228 435	-1 147 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 504 071	18 584 675
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 140 845	4 140 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	11 400 000
		26 400 000	21 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 400 000	21 400 000
		26 400 000	21 400 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	316 315	316 315
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	316 315	316 315
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-300 586	-292 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 865	-7 865
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-308 451	-300 586
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 864	15 729

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 468	3 685
	Skattefordran	0	21 494
	Klientmedel hos SBC	243 263	0
		256 731	25 179

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	19 626
	Kabel-TV	0	5 735
	Fakturerade kostnader	0	4 699
		0	30 060

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	476 187	411 687
	Reservering enligt stadgar	79 200	0
	Reservering enligt stämmobeslut	64 500	64 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	619 887	476 187

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2022-12-31	2021-12-31	
	Stadshypotek	1,730 %	519 984	541 984
	Stadshypotek	1,220 %	950 224	955 000
	Stadshypotek	3,580 %	1 913 474	1 960 150
	Stadshypotek	1,400 %	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek	1,730 %	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek	4,170 %	1 980 000	2 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		8 963 682	9 057 134
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 213 436	0
			6 750 246	9 057 134

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 496 422 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 317 000	9 317 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	18 937	8 413
	Avgifter och hyror	54 275	54 677
	Installationer	19 150	0
		92 362	63 090

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenläcka i pump till lägenheterna på baksidan

Lördagen den 21/1 uppdagades det att pumpen som hanterar vatten till/från lägenheterna på baksidan hade läckt och "hålet" som pumpen är nedsänkt i var vattenfyllt.

En rörmokare från Svanströms El & VVS AB kontaktades. Problemet visade sig vara en felaktig/icke-fackmannamässig installation av rören från pumpen då dessa inte var fastsatta för att klara tryck i en viss riktning utan att lossa från varandra. Detta hade lett till att röret lossade och en läcka uppstod. Rörmokaren bytte/lagade aktuella rör för en kostnad på 14 064 kr.

Rörmokaren intygade också att pumpen är bra och väl dimensionerad för de två lägenheterna – enda problemet är den tidigare installationen. Styrelsen ska försöka utreda om det går att kräva ersättning från de som installerat pumpen. Utlåtande finns från Svanströms El & VVS AB.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Frida Gillsbro
Ordförande

Fredric Högosta
Ledamot

Karl Torgny Arneflod
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Filip Johansson
Extern revisor

Granskning av årsredovisning 2022

Brf Plogen 5

Sammanfattning

Filip Johansson Redovisning har på uppdrag av Brf Plogen5 granskat årsredovisningen för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31. Uppdraget ingår som en del av revisionsplanen för år 2022. Syftet med granskningen är att ge styrelsen underlag för sin skriftliga bedömning om årsredovisningen är upprättad i enlighet med lagens krav och god redovisningssed. Granskning och anteckningar har gjorts med hjälp av underlag från SBC revisorportal.

Lämnar årsredovisningen upplysning om verksamhetens utfall, verksamhetens finansiering och den ekonomiska ställningen?

Bedömer att årsredovisningen innehåller upplysning om verksamhetens utfall, verksamhetens finansiering och den ekonomiska ställningen.

Är årsredovisningens resultat förenligt med de mål beslutat avseende god ekonomisk Brf?

Bedömer att resultatet är förenligt med de finansiella mål som presenterats. Styrelsen lämnar en sammanfattande bedömning avseende den samlade måluppfyllelsen avseende ekonomisk hushållning för år 2022 och visar ett mer positivt resultat jämfört med föregående år.

Är räkenskaperna i allt väsentligt rättvisande?

Bedömer att räkenskaperna i allt väsentligt är rättvisande. Inga väsentliga avvikelser har noterats i granskningen.

Iakttagelser och bedömningar

Noter

Not 1 till Not 16 redovisar en tydlig bild av verksamhetens mål och dess redovisade värde. Vid granskning av Noterna har inga väsentliga avvikelser noterats.

Bedömer att Noterna är i sin ordning.

Förvaltningsberättelsen

Enligt lag ska förvaltningsberättelsen innehålla följande information:

- En översikt över utveckling av verksamheten.
- Upplýsningar om viktiga förhållande för resultat och ställning.
- Upplýsningar om händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut.
- Upplýsning om förväntade utveckling.
- Upplýsningar om förhållanden som är av betydelse för styrning och uppföljning av verksamheten.
- Utvärdering av mål och riktlinjer för god ekonomisk ställning.
- Upplýsning om årets resultat efter justeringar

Förvaltningsberättelsen innehåller upplýsningar om årets resultat efter balansrapport och resultatrapport. Årets resultat uppgår till 58 088 sek.

Bedömer att Brf Plogen 5 lever upp till förväntningarna om en ekonomi i balans där de tagit krafttag med räntehöjningarna under år 2022 genom att höja avgifterna med 18 % under början av året 2023.

Resultatrapport

Rörelsens intäkter

Bedömning: Korrekt utförd. Ligger på jämn nivå och även fått intäkter via Kabel-TV.

Kostnad varor, mtrl och vissa köpta tjänster

Bedömning: Korrekt utförd.

Administrativa kostnader

Bedömning: Korrekt utförd

Övriga externa kostnader

Bedömning: Korrekt utförd

Personalkostnader

Bedömning: Korrekt utförd.

Avskrivningar enligt plan

Bedömning: Korrekt utförd

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

Bedömning: Korrekt utförd

RESULTAT FÖRE SKATT

Bedömning: Korrekt utförd

ÅRETS RESULTAT

Bedömning: Korrekt utförd. Lägre vinst jämfört föregående år men inga alarmerade siffror då intäkterna höjs under år 2023.

Balansrapport

Anläggningstillgångar

Bedömning: Korrekt utförd. Taxeringsvärde har höjts markant under året, kan vara värt att se utveckling för detta framöver.

Omsättningstillgångar

Bedömning: Korrekt utförd. Klientmedel hos SBC har lagts till med 243 263 under året.

Eget kapital

Bedömning: Korrekt utförd

Långfristiga skulder

Bedömning: Korrekt utförd. Separerat skuld till kreditinstitut som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Det redovisas som kortfristiga skulder.

Kortfristiga skulder

Bedömning: Korrekt utförd. Lagt till skuld till kreditinstitut som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Tagits från Långfristiga skulder.

lakttagelser och bedömningar på Anläggningsregister

Byggnad (168563)

Bedömning: Korrekt utförd

Byggnation2013 (168564)

Bedömning: Korrekt utförd

Byggnation2017 (168565)

Bedömning: Korrekt utförd

Byggnation2016 (168569)

Bedömning: Korrekt utförd

Mark (168566)

Bedömning: Korrekt utförd

Markanläggningar (168567)

Bedömning: Korrekt utförd

Inventarier (168568)

Bedömning: Korrekt utförd

Inventarier (168570)

Bedömning: Korrekt utförd

2023-05-02

Filip Johansson

Underskrift 

Denna rapport har upprättats av Filip Johansson Redovisning (org. nr 800227-0497) på uppdrag av 769608-7514 Brf Plogen 5 enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår i mail konversation den 5 februari 2023. Underlaget till rapporten har tagits från SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB Org. nr: 556576-7299. Filip Johansson Redovisning ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	630 000	642 894
Hyror parkering	36 000	33 000
Kabel-TV intäkter	20 000	11 660
Öresutjämning	0	8
	686 000	687 562
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-9 292
Gemensamma utrymmen	0	-958
Gård	-1 000	-1 234
Förbrukningsmateriel	-1 000	-353
	-12 000	-11 837
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-15 000	0
Installationer	0	-19 150
VVS	0	-3 750
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 388
	-15 000	-27 288
Taxebundna kostnader		
El	-67 000	-39 976
Värme	-163 000	-127 513
Vatten	-28 000	-20 627
Sophämtning/renhållning	-21 000	-27 061
	-279 000	-215 177
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-22 000	-41 365
Kabel-TV	-25 000	-29 153
	-47 000	-70 518
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-22 785
	-24 000	-22 785
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-6 950
Förvaltningsarvode	-26 000	-29 668
Administration	-3 000	-2 248
Konsultarvode	0	-8 759
Övriga driftskostnader	0	-800
	-37 000	-48 425
Personalkostnader		
Lön	-7 000	0
Styrelsearvode	0	-2 997
Arbetsgivaravgifter	-2 200	0
	-9 200	-2 997
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-50 000	-49 833
Förbättringar	-28 000	-27 831
Markanläggning	-3 000	-2 940
Inventarier	-8 000	-7 865
	-89 000	-88 469

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-512 200	-487 496
RÖRELSERESULTAT	173 800	200 066
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30
Skatteränta ej skattepliktig	0	13
Låneräntor	-100 000	-142 011
Övriga räntekostnader	0	-11
	-100 000	-141 979
RESULTAT	73 800	58 088

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se