

Årsredovisning för

Brf Plogen 17

769606-7482

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Plogen 17
Org. nr 769606-7482

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 17 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades i januari 2001 och fastigheten förvärvades den 1 oktober 2001. Av fastighetens 15 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 14 lägenheter till bostadsrätter och en lägenhet förblev hyresrätt. Under slutet av 2018 uppläts den hyresrätten till bostadsrätt. Så nu består föreningen av 15 bostadsrätter.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01-2023-05-27

Christian Renholm	ledamot, ordförande
Per Nylín	ledamot
Tiina Palmroth	ledamot
Sandra Adamek	ledamot
Karl-Johan Hemming	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2023 valdes följande styrelse:

Sandra Adamek	ledamot, ordförande
Per Nylín	ledamot
Christian Renholm	ledamot
Jan Hägg	suppleant
Åsa Renholm	suppleant

Styrelsen har under 2023 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 4 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid föreningsstämma valdes Hans Langvad till revisor.

Allmänt om fastigheten

Viss verksamhet har organiserats som intern verksamhet, såsom trapphusstädning, snöröjning och enklare underhåll.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Plogen 17 i Solna kommun med adress Södra Långgatan 32, 171 49 Solna. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, är ombyggd 1953. Byggnaden innehåller 15 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 779 m² och med följande fördelning:

2 st	33 m ²	2 st	47 m ²
2 st	42 m ²	1 st	72 m ²
1 st	41 m ²	1 st	74 m ²
3 st	43 m ²	1 st	127 m ²
2 st	46 m ²		

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om sammanlagt 42 m².

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 25 648 000 kr (föregående år 25 648 000 kr), varav 10 438 000 kr faller på byggnaden och 15 210 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 25 000 000 kr bostäder och 648 000 kr lokaler.

Underhållsplan

Underhållsplanen är under uppbyggnad och kommer att bli klar under 2024.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Händelser under året

I oktober 2023 bytte vi cirkulationspump för värmen.

En höjning av avgifterna gjordes 2023-03-01 med 10% för att möta ökade räntekostnader bla.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Upplåtelser och överlåtelser

Under verksamhetsåret har, enligt köpekontraktsdatum, har lägenhet 03, 05, 08, 09 och 10 överlåtits till nya medlemmar.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 47 475 kr (förra året 0 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, under verksamhetsåret avsatts 76 944 kr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde år 2023. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Under året har man inte tagit reparationsfonden i anspråk.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2023-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2023-12-31
SEB	4,46	2024-07-28	3 000 000	-	3 000 000
Totalt			3 000 000	-	3 000 000

Ställda panter: 5 900 000 kr. Inga eventualförpliktelser.

Ekonomisk översikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	805	686	675	675	673
Lån/kvm totalyta	3 654	3 654	3 654	3 654	6 180
Energikostnad/kvm totalyta	271	266	261	241	245
Sparande/kvm totalyta	249	225	193	190	233
Räntekänslighet (%)	5,09	5,96	6,06	6,06	10,28
Soliditet (%)	72	72	72	72	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	57	41	13	10	47
Nettoomsättning (tkr)	740	628	613	614	617
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	80	80	81	81	80

Totalyta 821 kvm= bostadsyta 733 kvm + lokalyta 88 kvm

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalar för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 822 000	1 901 661	426 586	-1 250 406	11 410
Disposition av föregående års resultat				11 410	-11 410
Avsättning till reparationsfonden			76 944	-76 944	
Årets resultat					26 390
Belopp vid årets utgång	6 822 000	1 901 661	503 530	-1 315 940	26 390

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	26 390
jämte ansamlade förluster, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-1 315 940
Balanseras i ny räkning	-1 289 550

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	740 648	628 022
SUMMA INTÄKTER		740 648	628 022
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-12 410	-4 177
Reparationer		-47 475	-
Taxebundna kostnader		-247 397	-239 312
Övriga driftskostnader		-56 507	-53 104
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-38 405	-39 945
Summa driftskostnader		-402 194	-336 538
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-167 703	-167 703
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-7 843	-5 636
Summa avskrivningar		-175 546	-173 339
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-577 740	-509 877
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	33 121	5 249
Räntekostnader m.m.	6	-139 323	-82 719
Summa finansiella poster		-106 202	-77 470
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-30 315	-29 265
Summa skatter		-30 315	-29 265
ÅRETS RESULTAT		26 390	11 410

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		3 473 265	3 473 265
Byggnader	4	6 398 154	6 573 700
		<u>9 871 419</u>	<u>10 046 965</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 871 419</u>	<u>10 046 965</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	87 301	41 170
		<u>87 301</u>	<u>41 170</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 127 962	944 074
Summa omsättningstillgångar		<u>1 215 263</u>	<u>985 244</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 086 682</u>	<u>11 032 209</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 822 000	6 822 000
Upplåtelseavgift		1 901 661	1 901 661
Reparationsfond		503 530	426 586
		<u>9 227 191</u>	<u>9 150 247</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 315 940	-1 250 406
Årets resultat		26 390	11 410
		<u>-1 289 550</u>	<u>-1 238 996</u>
Summa eget kapital		<u>7 937 641</u>	<u>7 911 251</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 006 500	3 006 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	37 219	20 257
Skatteskulder		7 115	4 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 207	89 762
Summa kortfristiga skulder		<u>142 541</u>	<u>114 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 086 682</u>	<u>11 032 209</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 705	40 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	175 546	173 339
Betald skatt	-30 315	-29 265
Ta reparationsfonden i anspråk		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 936	184 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 131	-4 678
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 083	11 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 888	191 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-52 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 983
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	183 888	138 249
Likvida medel vid årets början	944 074	805 825
Likvida medel vid årets slut	1 127 962	944 074

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,08%

Stomkompl/innerväggar 1,51%

Värme och VS 2,54%

Fasad 13,41%

Fönster 3,48%

Yttertak 3,48%

Restpost inkl hiss 5%, 7,33%, 10%

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	589 726	503 116
Hyror lokaler	90 576	79 476
Hyror bilplatser	16 918	14 640
Hyror garage	17 018	14 518
TV-avgift	9 900	9 900
Överlåtelseavgifter	6 565	4 832
Pantsättningsavgifter	4 200	1 449
Diverse intäkter	5 745	91
Summa	740 648	628 022

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gården	2 007	3 336
Förbrukningsmaterial	10 403	841
Summa	12 410	4 177

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation tvättstuga	5 799	
Reparation VVS	34 781	
Reparation tak	6 895	
Summa	47 475	

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	20 838	35 840
Värme	179 278	159 805
Vatten	22 514	21 763
Sophämtning	24 767	21 904
Summa	247 397	239 312

Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	27 949	26 876
Kabel-TV och bredband	27 838	25 374
Telefon	720	854
Summa	56 507	53 104

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	1 875	1 875
Utgift styrelse och stämma		840
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Administrationskostnader	800	1 868
Avgifter till organisation	5 730	5 162
Övriga driftskostnader		200
Summa	38 405	39 945

Not 4 Byggnad och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme och grund	2 798 348	2 798 348
Avskr stomme och grund	-473 342	-443 148
Restvärde	2 325 006	2 355 200
Stomkompl/innerväggar	1 599 056	1 599 056
Avskr stomkokmpl/innerväggar	-340 054	-315 843
Restvärde	1 259 002	1 283 213
Värme och VS	1 199 292	1 199 292
Avskr värme och VS	-377 735	-347 307
Restvärde	821 557	851 985
Fasad	1 367 336	1 367 336
Avskr fasad	-218 771	-191 425
Restvärde	1 148 565	1 175 911
Fönster	559 670	559 670
Avskr fönster	-228 865	-209 407
Restvärde	330 805	350 263
Yttertak	599 529	599 529
Avskr yttertak	-245 165	-224 321
Restvärde	354 364	375 208
Restpost inkl hiss	599 763	599 763
Avskr restpost inkl hiss	-500 772	-485 550
Restvärde	98 991	114 213
Maskiner	141 989	141 989
Avskrivningar maskiner	-82 125	-74 282
Restvärde	59 864	67 707

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 864 983	8 812 000
- Nyanskaffningar		52 983
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 291 283	-2 117 944
- Årets avskrivning enligt plan	-175 546	-173 339
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	6 398 154	6 573 700

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	10 438 000	10 438 000
Taxeringsvärde mark:	15 210 000	15 210 000
Summa taxeringsvärde	25 648 000	25 648 000

Not 5 Övriga ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	33 108	5 248
Ränteintäkter för skatter och avgifter	13	1
Summa	33 121	5 249

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Låneräntor	133 800	76 772
Kapital- och bankkostnader	5 523	5 947
Summa	139 323	82 719

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	6 480	6 480
Fastighetsavgift	23 835	22 785
Summa	30 315	29 265

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	40 208	2 693
Fordringar		800
Skattekonto	3 717	749
Förskottsbetalda kostnader	43 376	36 928
Summa	87 301	41 170

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	3 652	5 355
Bank Swedbank 8327-9,973 594 916-7	1 122 752	937 421
Bank SEB	1 558	1 298
Summa	1 127 962	944 074

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån SEB 40237453	3 000 000	3 000 000
Kunddeposition	6 500	6 500
Summa	3 006 500	3 006 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	37 219	20 257
Skatteskuld	7 115	4 439
Upplupna räntekostnader	4 459	4 459
Upplupna kostnader	32 091	28 938
Förskottsbetalda avgifter	49 900	45 363
Förskottsbetalda hyror	11 757	11 002
Summa	142 541	114 458

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	5 900 000	5 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

Sandra Adamek

Christian Renholm

Per Nylin

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024

Hans Langvad

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Sandra Michaela Adamek

d5d1e956-70ee-4f92-bb0d-30cf5d1ddc79 - 2024-04-10 11:23:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 99b086b3-6277-4abd-8b1b-2ba27e7e5690 - SE

CHRISTIAN RENHOLM

adbcb1eb0-5c49-428a-94d8-87b4b526248e - 2024-04-10 13:39:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cf94a029-a785-4da3-a273-505de91e1a6a - SE

Per Olof Nylin

7173b7e1-7300-4bd8-84db-f9ceb47b9890 - 2024-04-11 10:35:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fc8a53bd-01cc-4bd0-9237-b5461d75764e - SE

HANS LANGVAD

d58163c7-80f3-49a8-a70c-9013725b7a27 - 2024-04-17 15:53:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d12a5669-12fa-48f1-9a66-9258d690f5d6 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende