

Årsredovisning för
Brf Plogen 17
769606-7482
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Plogen 17
Org. nr 769606-7482

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen 17 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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:

2022-01-01-2022-05-28

Christian Renholm	ledamot, ordförande
Per Nylin	ledamot
Tiina Palmroth	ledamot
Sandra Adamek	ledamot
Karl-Johan Hemming	suppleant
Aniqa Bari	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2022 valdes följande styrelse:

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

Styrelsen har under 2022 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	127m 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 25 648 000 kr (föregående år 18 324 000 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Händelser under året

Inga.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Upplåtelse och överlåtelse

Under verksamhetsåret har, enligt köpekontraksdatum, har lägenhet 03, 04, 06 och 12 överlåtits till nya medlemmar.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 0 kr (förra året 38 454 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 2022. 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

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2022-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2022-12-31</i>
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 eventalförpliktelser.

Ekonomisk översikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	686	675	675	673	635
Lån/kvm totalyta *	3 654	3 654	3 654	6 180	6 468
Elkostnad/kvm totalyta	44	32	31	31	27
Värmekostnad/kvm totalyta	195	201	181	187	189
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	28	29	27	24
Soliditet (%)	72	72	72	61	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	13	10	47	23
Nettoomsättning (tkr)	628	613	614	617	581

Totalyta 821 kvm= bostadsyta 733 kvm + lokalyta 88 kvm

* Jag har ändrat till totalyta då det är mer korrekt än bostadsrättsyta.

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	349 642	-1 161 720	-11 742
Disposition av föregående års resultat				-11 742	11 742
Avsättning till reparationsfonden			76 944	-76 944	
Årets resultat					11 410
Belopp vid årets utgång	6 822 000	1 901 661	426 586	-1 250 406	11 410

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	11 410
jämte ansamlade förluster, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-1 250 406
Balanseras i ny räkning	-1 238 996

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	628 022	613 376
SUMMA INTÄKTER		628 022	613 376
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-4 177	-26 286
Reparationer		-	-38 454
Taxebundna kostnader		-239 312	-235 084
Övriga driftskostnader		-53 104	-51 562
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-39 945	-38 258
Summa driftskostnader		-336 538	-389 644
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-167 703	-167 703
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-5 636	-2 545
Summa avskrivningar		-173 339	-170 248
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-509 877	-559 892
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	5 248	-
Räntekostnader m.m.	6	-82 718	-40 101
Summa finansiella poster		-77 470	-40 101
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-29 265	-25 125
Summa skatter		-29 265	-25 125
ÅRETS RESULTAT		11 410	-11 742

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		3 473 265	3 473 265
Byggnader	4	6 573 700	6 694 056
		<u>10 046 965</u>	<u>10 167 321</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 046 965</u>	<u>10 167 321</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	41 170	36 492
		<u>41 170</u>	<u>36 492</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	944 074	805 825
Summa omsättningstillgångar		<u>985 244</u>	<u>842 317</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 032 209</u>	<u>11 009 638</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 822 000	6 822 000
Upplåtelseavgift		1 901 661	1 901 661
Reparationsfond		426 586	349 642
		<u>9 150 247</u>	<u>9 073 303</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 250 406	-1 161 720
Årets resultat		11 410	-11 742
		<u>-1 238 996</u>	<u>-1 173 462</u>
Summa eget kapital		<u>7 911 251</u>	<u>7 899 841</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 006 500	6 500
<i>Kortfristiga skulder</i>	11		
Skulder till kreditinstitut		-	3 000 000
Leverantörsskulder		20 257	20 141
Skatteskulder		4 439	2 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 762	80 262
Summa kortfristiga skulder		<u>114 458</u>	<u>3 103 297</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 032 209</u>	<u>11 009 638</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	40 675	13 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	173 339	170 248
Betald skatt	-29 265	-25 125
Ta reparationsfonden i anspråk	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 749	158 506
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 678	3 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 161	-7 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 232	154 126
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 983	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 983	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	138 249	154 126
Likvida medel vid årets början	805 825	651 699
Likvida medel vid årets slut	944 074	805 825

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.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	503 116	494 868
Hyror lokaler	79 476	78 976
Hyror bilplatser	14 640	14 400
Hyror garage	14 518	14 280
TV-avgift	9 900	9 900
Överlåtelseavgifter	4 832	
Pantsättningsavgifter	1 449	952
Diverse intäkter	91	
Summa	628 022	613 376

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gården	3 336	5 344
Förbrukningsmaterial	841	11 483
Korttidsinventarier		9 459
Summa	4 177	26 286

Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation tvättstuga		3 916
Reparation lås		2 900
Reparation VVS		25 663
Reparation elinstallationer		5 975
Summa		38 454

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	35 840	26 107
Värme	159 805	164 891
Vatten	21 763	22 890
Sophämtning	21 904	21 196
Summa	239 312	235 084

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	26 876	25 722
Kabel-TV och bredband	25 374	24 689
Telefon	854	1 151
Summa	53 104	51 562

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	1 875	1 875
Utgift styrelse och stämma	840	
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Administrationskostnader	1 868	1 349
Avgifter till organisation	5 162	5 034
Övriga driftskostnader	200	
Summa	39 945	38 258

Not 4 Byggnad och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme och grund	2 798 348	2 798 348
Avskr stomme och grund	-443 148	-412 954
Restvärde	2 355 200	2 385 394
Stomkompl/innerväggar	1 599 056	1 599 056
Avskr stomkokmpl/innerväggar	-315 843	-291 632
Restvärde	1 283 213	1 307 424
Värme och VS	1 199 292	1 199 292
Avskr värme och VS	-347 307	-316 879
Restvärde	851 985	882 413
Fasad	1 367 336	1 367 336
Avskr fasad	-191 425	-164 079
Restvärde	1 175 911	1 203 257
Fönster	559 670	559 670
Avskr fönster	-209 407	-189 949
Restvärde	350 263	369 721
Yttertak	599 529	599 529
Avskr yttertak	-224 321	-203 477
Restvärde	375 208	396 052
Restpost inkl hiss	599 763	599 763
Avskr restpost inkl hiss	-485 550	-470 328
Restvärde	114 213	129 435
Maskiner	141 989	89 006
Avskrivningar maskiner	-74 282	-68 646
Restvärde	67 707	20 360

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	8 812 000	8 812 000
- Nyanskaffningar	52 983	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 117 944	-1 947 696
- Årets avskrivning enligt plan	-173 339	-170 248
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	6 573 700	6 694 056

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	10 438 000	8 724 000
Taxeringsvärde mark:	15 210 000	9 600 000
Summa taxeringsvärde	25 648 000	18 324 000

Not 5 Övriga ränteintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	5 248	
Summa	5 248	

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-1	4
Låneräntor	76 772	35 100
Kapital- och bankkostnader	5 947	4 997
Summa	82 718	40 101

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt lokaler	6 480	3 240
Fastighetsavgift	22 785	21 885
Summa	29 265	25 125

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 693	2 004
Fordringar	800	
Skattekonto	749	1 507
Förskottsbetalda kostnader	36 928	32 981
Summa	41 170	36 492

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	5 355	4 232
Bank Swedbank 8327-9,973 594 916-7	937 421	800 535
Bank SEB	1 298	1 058
Summa	944 074	805 825

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB 40237453	3 000 000	
Kunddeposition	6 500	6 500
Summa	3 006 500	6 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB 40237453		3 000 000
Leverantörsskulder	20 257	20 141
Skatteskuld	4 439	2 894
Upplupna räntekostnader	4 459	1 170
Upplupna kostnader	28 938	28 015
Förskottsbetalda avgifter	45 363	41 239
Förskottsbetalda hyror	11 002	9 838
Summa	114 458	3 103 297

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	5 900 000	5 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

Christian Renholm



2023.04.25

Per Nylin

2023-04-25 Refto

Tiina Palmroth

2023.04.26



Sandra Adamek

Sandra Adamek 2023-05-06

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2023



Hans Langvad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Plogen 17

Org.nr 769606 - 7482

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i föreningen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby den 25/4.....2023


Hans Langvad
Extern revisor