

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 1937-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 1:9	1937	Göteborg
Brämaregården 1:10	1937	Göteborg
Brämaregården 1:11	1937	Göteborg

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

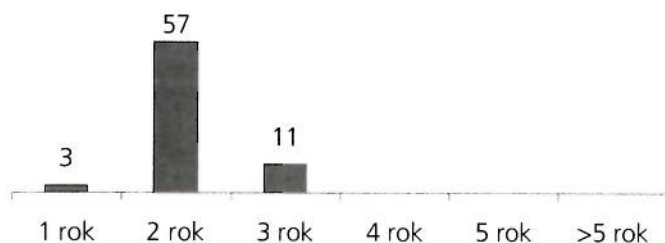
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2849 kvadratmeter, varav 2799 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 50 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ordförande
Peter Broberg	Ledamot
Fredrik Henningsson	Ledamot
Erik Norrman	Ledamot
Juris Burvis	Ledamot
Johannes Jensen	Suppleant
Mikael Keränen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Karlsson, Mikael Keränen, Juris Burvis, Peter Broberg, Fredrik Henningsson och Johannes Jensen

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christer Olsson	Ordinarie Extern	Önnheim & Olsson Revisionsbyrå
-----------------	------------------	--------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2011-10-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

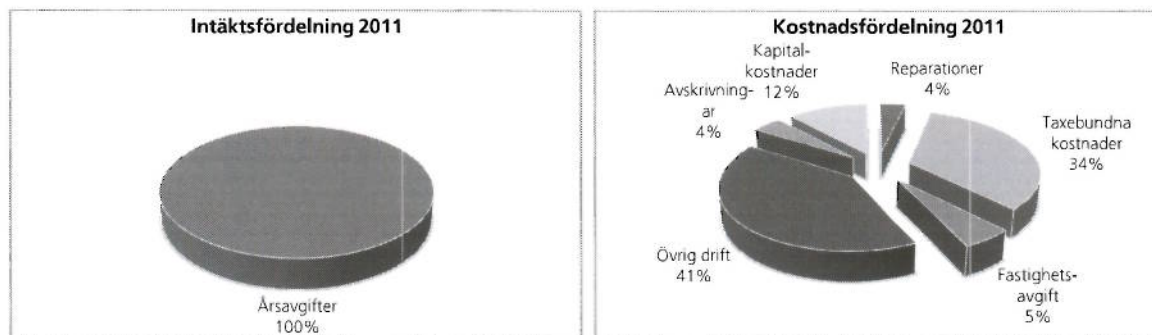
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av trapphus, målning belysningsarmaturer samt mattläggning är genomförda.

Även fasadtvätt.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2799 kvm bostäder och 50 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	658	598	598
Hyror/kvm hyresrättsyta	281	241	41	41
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 373	1 409	1 444	1 480
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	124	143	115	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	38	37	30
Kapitalkostnader/kvm totalyta	73	71	72	76

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	132 293
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	196 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-341 000
summa ansamlad förlust	-11 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-11 970**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 854 948	1 852 948
Övriga rörelseintäkter		18 370	18 693
		1 873 318	1 871 641
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-251 253	-95 551
Reparationer		-62 659	-35 545
Taxebundna kostnader		-591 888	-634 991
Övriga driftskostnader		-131 072	-126 108
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-93 744	-93 597
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-247 742	-525 163
Personalkostnader		-83 511	-79 581
Avskrivningar		-74 908	-74 908
		-1 536 778	-1 665 444
RÖRELSERESULTAT		336 541	206 197
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 467	3 249
Räntekostnader		-207 715	-203 308
		-204 248	-200 059
ÅRETS RESULTAT		132 293	6 138

lk

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 009 001	5 083 909
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		5 009 001	5 083 909
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 012 501	5 087 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		20 928	21 539
Övriga fordringar		14 515	67 350
Förutbetalda kostnader	Not 5	63 359	57 874
		98 802	146 763
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 752 437	1 717 681
		1 752 437	1 717 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 851 239	1 864 444
SUMMA TILLGÅNGAR		6 863 740	6 951 852

lk

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 050	36 050
Reservfond		261 400	261 400
Upplåtelseavgifter		611 500	610 500
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 620 228	1 279 228
		2 546 178	2 187 178
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	190 599
Ansamlad förlust		-144 263	0
Årets resultat		132 293	6 138
		-11 970	196 736
SUMMA EGET KAPITAL		2 534 208	2 383 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 742 504	3 842 504
		3 742 504	3 842 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	100 000	100 000
Leverantörsskulder		98 183	198 320
Upplupna kostnader	Not 9	236 826	279 396
Förutbetalda avgifter och hyror		152 019	147 718
		587 028	725 434
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 863 740	6 951 852
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 055 425	6 055 425
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,0 %	1,0 %
Fastighetsrenovering	1,0 %	1,0 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 840 908	1 840 908
Hysesintäkter	14 040	12 040
	1 854 948	1 852 948

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	184 732	3 188
Fastighetsskötsel enl beställning	4 159	1 658
Fastighetsskötsel gård beställning	6 365	17 125
Snöröjning/sandning	24 395	24 815
Städning entreprenad	14 184	1 062
Gård	3 376	322
Förbrukningsmateriel	5 198	3 250
Brandskydd	8 844	44 131
	251 253	95 551

Reparationer		
Tvättstuga	15 281	13 249
Källare	0	1 856
Lås	7 311	6 804
VVS	7 692	0
Huskropp utvändigt	0	6 050
Fasad	32 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	7 586
	62 659	35 545

lk

Taxebundna kostnader

El	54 689	54 261
Värme	352 017	408 282
Vatten	122 438	106 977
Sophämtning/renhållning	62 744	58 111
Grovsopor	0	7 360
	591 888	634 991

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 961	33 701
Kabel-TV	92 611	87 937
Bredband	3 500	4 470
	131 072	126 108

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

93 744 93 597

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	500
Tele och datakommunikation	2 613	3 407
Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 500
Föreningskostnader	3 455	2 909
Styrelseomkostnader	6 936	0
Förvaltningsarvode	183 947	347 521
Förvaltningsarvoden övriga	10 464	145 751
Administration	1 072	4 545
Korttidsinventarier	17 600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
	247 742	525 163

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	65 000	61 500
Sociala kostnader	18 511	18 081
	83 511	79 581

Avskrivningar

Byggnad	57 560	57 560
Förbättringar	17 349	17 349
	74 908	74 908

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 536 778 1 665 444

lk

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 683 176	5 683 176
Utgående anskaffningsvärde	5 683 176	5 683 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-599 267	-524 359
Årets avskrivningar enligt plan	-74 908	-74 908
Utgående avskrivning enligt plan	-674 175	-599 267
Planenligt restvärde vid årets slut	5 009 001	5 083 909
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	111 020	111 020
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 460 000	17 460 000
Taxeringsvärde mark	7 740 000	7 740 000
	25 200 000	25 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 897 000	24 897 000
Lokaler	303 000	303 000
	25 200 000	25 200 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	242 886	242 886
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	242 886	242 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-242 886	-242 886
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-242 886	-242 886
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	39 420	34 961
Kabel-TV	23 589	22 913
Bredband	350	0
	63 359	57 874

**Not 6
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	53 050	17 000	0	36 050
Reservfond	261 400	0	0	261 400
Upplåtelseavgifter	611 500	1 000	0	610 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 620 228	341 000	0	1 279 228
Summa bundet eget kapital	2 546 178	359 000	0	2 187 178
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-196 736	6 138	190 599
Ansamlad förlust	-144 263	-144 263	0	0
Årets resultat	132 293	132 293	-6 138	6 138
Summa ansamlad förlust	-11 970	-208 706	0	196 736
Summa eget kapital	2 534 208	150 294	0	2 383 914

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	1 279 228	938 228
Reservering enligt stadgar	341 000	341 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 620 228	1 279 228

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	5,250 %	2 068 142	2 068 142	2012-11-09
Handelsbanken	8,900 %	274 362	374 362	Rörlig ränta
Handelsbanken	4,750 %	1 500 000	1 500 000	2015-05-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 842 504	3 942 504	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
		3 742 504	3 842 504	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 342 504 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	4 260	4 975
Värme	44 716	68 061
Vatten	58 133	43 828
Sophämtning	6 843	21 429
Extern revisor	16 000	16 000
Arvoden	71 000	71 000
Sociala avgifter	23 000	23 000
Ränta	5 938	5 938
Bredband	0	350
Snöröjning	0	24 815
Julbord	6 936	0
	236 826	279 396

GÖTEBORG den 7/6 2012

Lennart Karlsson
Ordförande



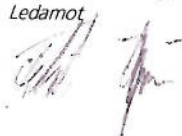
Peter Broberg
Ledamot



Juris Burvis
Ledamot



Fredrik Henningsson
Ledamot



Erik Norrman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/6 2012



Christer Olsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plogen
Org.nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2011.

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 2011-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 20 juni 2012



Christer Olsson
Godkänd revisor