
Årsredovisning

BRF PLOGEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 757200-9731

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PLOGEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 1:9-11 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Värdeår 1976.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	56	13	—	—	—

Total bostadsarea: 2 799 m²

Årets taxeringsvärde 29 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 044 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt bredbandsuttag Comhem	2013	
Elsystem vind & källare	2013	
Ny styrning värmesystem	2013	
Fasad gavel hus 25	2013	
Trapphus	2012	
Fasadvätt	2012	
Målning takhuvar plåt	2010	
Gårdsmiljö med grillplatser	2008	
Tvättstugor	2004	
Tegeltak	1985	
Fasad	1983-85	
Fönster 3-glas	1983-85	
El	1981-82	
Badrums och stamrenovering	1981-82	

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Låsservice	SafeTeam
Maskinservice	Bravida

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

		Vald t.o.m. årsstämman	
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Jonas Paulsson	Ordförande	Stämman	2015
Lennart Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Johannes Jensen	Sekreterare	Stämman	2015
Anna-Clara Wallén	Ledamot	Stämman	2015
Maria Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2015
Fia Torgersen	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Sara Hallengren		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman	



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Verksamheten

Under 2014 har vi gjort mindre renoveringar och justeringar på och i fastigheterna 23-25. Bland annat har vi byggt om ett oanvänt utrymme till cykelförråd samt renoverat taken ovanför entrédörrarna i respektive ingång. Föreningen har även driftsatt Enreduce för att framöver påverka energiåtgången i föreningen åt det positiva hållet. Resultatet av detta är idag för tidigt att mäta men prognoser visar att vi är på rätt väg. Underhållsplanen som för närvarande är aktuell kommer under 2015 att uppdateras tillsammans med behörig part och styrelsen. I denna uppdaterade plan kommer vi att be våra medlemmar om synpunkter och om vad de anser är viktigt för dem och för föreningen.

Kommande arbeten

Under 2015 kommer underhållsplanen att uppdateras i och med att befintlig plan inte är uppdaterad sedan 2005. De arbeten som ligger i planen är inte riktigt i linje med dagens läge och därför är det svårt att bedöma vilka arbeten som kommer att planeras för kommande 5 åren.

Ordföranden har ordet

Vi i styrelsen har under 2014 implementerat rutiner och nya arbetssätt då vi bytt ekonomisk förvaltare och ser över det gamla styrelsearbetet och dess rutiner. Styrelsens avsikt är att systematisera och förenkla arbetet för samtliga styrelsemedlemmar och det är min åsikt att vi kommit en bra bit på vägen. Inför 2015 kommer vi fortsätta med detta arbete och förhoppningsvis kan vi förenkla arbetet ännu mer och göra det enklare för medlemmar att bli aktiva i föreningen och vårt arbete.

Styrelsen kommer att behöva mer aktiva medlemmar, både i och utanför styrelsen för att kunna uppnå en bättre harmoni och arbetet med att delge fler information om styrelsens arbete.

Förhoppningsvis kan vi engagera fler medlemmar i föreningen att vara mer aktiva och vaksamma kring våra fastigheter och vår förening.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 892	1 865	1 868	—	—
Årets resultat	414	- 48	- 403	—	—
Resultat före avskrivningar	497	26	—	—	—
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	156	26	—	—	—
Balansomslutning	8 181	7 919	6 328	—	—
Soliditet	52%	49%	—	—	—
Likviditet	832%	506%	—	—	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	661	659	658	658
Driftkostnader, kr/m ²	372	391	—	—	—
Ränta, kr/m ²	46	46	64	73	71
Underhållsfond, kr/m ²	651	596	—	—	—
Lån, kr/m ²	1 251	1 251	1 335	1 373	1 409

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-542 178
Årets resultat före fondförändring	414 047
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut	185 066
Summa underskott	-284 064

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-284 064
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 888 182	1 864 664
Övriga rörelseintäkter	2	4 274	471
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 892 456	1 865 135
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 058 513	-1 113 612
Fastighetsadministration	4	- 131 155	- 476 210
Personalkostnader	5	- 97 899	- 121 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 83 328	- 74 908
Summa rörelsekostnader		-1 370 895	-1 785 748
Rörelseresultat		521 560	79 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	23 560	1 937
Räntekostnader och liknande poster	8	- 131 073	- 129 748
Summa finansiella poster		- 107 513	- 127 812
Resultat efter finansiella poster		414 047	- 48 425
Årets resultat		414 047	- 48 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 337 172	5 420 499
Inventarier, verktyg och installationer	10	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		5 337 172	5 420 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		5 340 672	5 423 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	—	4 159
Övriga fordringar	13	85 824	45 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 482	6 289
Summa kortfristiga fordringar		125 306	56 024
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 450 000	—
Summa kortfristiga placeringar		2 450 000	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	265 222	2 438 729
Summa kassa och bank		265 222	2 438 729
Summa omsättningstillgångar		2 840 528	2 494 753
SUMMA TILLGÅNGAR		8 181 200	7 918 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 444 550	2 444 550
Reservfond		261 400	261 400
Fond för yttre underhåll		1 854 806	1 698 872
Summa bundet eget kapital		<u>4 560 756</u>	<u>4 404 822</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 698 112	- 493 753
Årets resultat		414 047	- 48 425
Summa fritt eget kapital		<u>- 284 064</u>	<u>- 542 178</u>
Summa eget kapital		<u>4 276 692</u>	<u>3 862 644</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 563 125	3 563 125
Summa långfristiga skulder		<u>3 563 125</u>	<u>3 563 125</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	43 279	190 362
Övriga kortfristiga skulder	20	—	6 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	298 104	296 278
Summa kortfristiga skulder		<u>341 383</u>	<u>492 984</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 181 200</u>	<u>7 918 753</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		6 055 425	6 055 425
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker

genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,5	2070
Standardförbättringar	Linjär	1	
Fastighetsrenoveringar	Linjär	1	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 882 982	1 850 624
Hyror, lokaler	5 200	14 040
	<u>1 888 182</u>	<u>1 864 664</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	180	112
Inkassointäkter	2 520	—
Övriga rörelseintäkter	<u>1 575</u>	<u>359</u>
	4 274	471

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	89 663	38 671
Underhåll	—	185 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 704	83 704
Försäkringspremier	30 374	40 630
Kabel- och digital-TV	114 588	138 769
Fastighetsskötsel	14 623	26 441
Trädgårdsskötsel	48 142	—
Systematiskt brandskyddsarbete	19 650	543
Städning gemensamma utrymmen	68 993	—
Sotning	—	1 844
Obligatoriska besiktningar	16 222	- 2 538
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 850	—
Snö- och halkbekämpning	7 876	26 056
Förbrukningsmateriel	9 770	2 658
Fordons- och maskinkostnader	—	219
Vatten	138 376	110 342
El	46 229	43 787
Uppvärmning	308 941	364 699
Sophantering och återvinning	<u>54 514</u>	<u>52 721</u>
	1 058 513	1 113 612

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	—	573
Förvaltningsarvode	72 981	391 452
IT-kostnader	8 789	5 347
Juridiska kostnader	2 775	4 678
Arvode, yrkesrevisorer	16 875	11 100
Möteskostnader	1 481	3 380
Telefon och porto	300	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	1
Medlems- och föreningsavgifter	6 340	6 030
Konsultarvoden	20 121	53 650
Bankkostnader	590	—
Övriga externa kostnader	900	—
	<u>131 155</u>	<u>476 210</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	72 000	35 498
Övriga ersättningar	—	59 790
Summa	<u>72 000</u>	<u>95 288</u>
Sociala kostnader	<u>25 899</u>	<u>25 730</u>
	<u>97 899</u>	<u>121 018</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	65 979	57 560
Standardförbättringar	<u>17 349</u>	<u>17 349</u>
	<u>83 328</u>	<u>74 908</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	266	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	23 112	1 560
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	133
Övriga ränteintäkter	—	243
	<u>23 560</u>	<u>1 937</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	130 876	129 747
Övriga räntekostnader	<u>197</u>	<u>1</u>
	<u>131 073</u>	<u>129 748</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	4 398 622	3 837 306
Mark	111 020	111 020
Standardförbättringar	1 734 850	1 734 850
	<u>6 244 492</u>	<u>5 683 176</u>

Årets anskaffningar

Byggnader	—	561 316
	<u>—</u>	<u>561 316</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>6 244 492</u>	<u>6 244 492</u>
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 633 156	- 575 597
Standardförbättringar	- 190 835	- 173 487
	<u>- 823 992</u>	<u>- 749 084</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 65 979	- 57 560
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 17 349	- 17 349
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 907 320</u>	<u>- 823 992</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>5 337 172</u>	<u>5 420 499</u>
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 699 486	3 765 465
Mark	111 020	111 020
Standardförbättringar	1 526 666	1 544 015

Taxeringsvärden

bostäder

	28 997 000	28 997 000
--	------------	------------

lokaler

	47 000	47 000
--	--------	--------

Totalt taxeringsvärde

	<u>29 044 000</u>	<u>29 044 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<u>20 604 000</u>	<u>20 604 000</u>
--	-------------------	-------------------

A

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	242 886	242 886
	242 886	242 886
Årets anskaffningar	—	—
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 242 886	—
	- 242 886	—
Summa anskaffningsvärden	—	242 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 242 886	- 242 886
	- 242 886	- 242 886
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	242 886	—
	242 886	—
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	—	- 242 886
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	—	- 242 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	—	—
Kundfordringar	—	4 159
	—	4 159

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	28 359	28 856
Skattekonto	57 465	16 720
	85 824	45 576

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 286	—
Förutbetalda försäkringspremier	—	3 395
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 196	—
Övriga förutbetalda kostnader	—	2 894
	<u>39 482</u>	<u>6 289</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 450 000	—
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum			
30 dagar	2 450 000	0,70	2015-01-05		<u>2 450 000</u>	<u>—</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	—	2 347 966
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>265 222</u>	<u>90 762</u>
	265 222	2 438 729

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter & reservfond	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 652 250	53 700	1 698 872	- 493 753	- 48 425
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 48 425	48 425
Avsättning till underhållsfond			341 000	- 341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 185 066	185 066	
Årets resultat					414 047
Vid årets slut	2 652 250	53 700	1 854 806	- 698 112	414 047

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	<u>3 563 125</u>	<u>3 563 125</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 563 125	3 563 125

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,67%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN LÅN	4,75%	2015-05-30		1 500 000		1 500 000
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2015-05-30		2 063 125		2 063 125
				<u>3 563 125</u>		<u>3 563 125</u>



Not 19 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	—	
Reskontraförda leverantörsskulder	43 279	190 362
	<u>43 279</u>	<u>190 362</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	3
Avräkningsskulder	—	6 342
	<u>—</u>	<u>6 345</u>

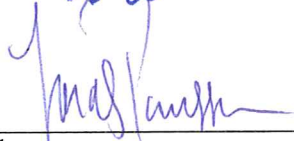
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	11 154	22 354
Upplupna räntekostnader	10 907	11 251
Upplupna drift- och underhållskostnader	—	7 016
Upplupna elkostnader	3 762	3 768
Upplupna vattenavgifter	22 818	46 000
Upplupna värmekostnader	50 160	35 917
Upplupna kostnader för renhållning	7 473	20 300
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 700
Upplupna styrelsearvoden	35 500	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 350	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 280	100 471
	<u>298 104</u>	<u>296 278</u>

2014-12-31

2013-12-31

Göteborg 2015-03-30



Jonas Paulsson



Lennart Karlsson



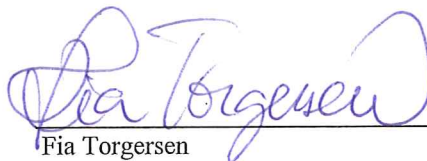
Johannes Jensen



Anna-Clara Wallén



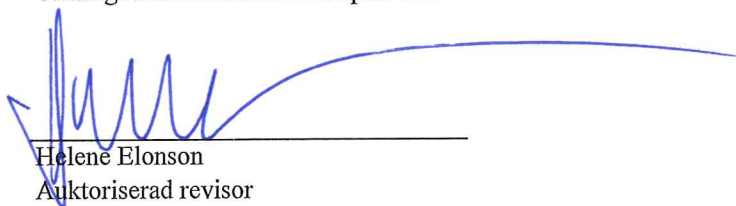
Maria Abrahamsson



Fia Torgersen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen, org. nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen för räkenskapsåret 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen för räkenskapsåret 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

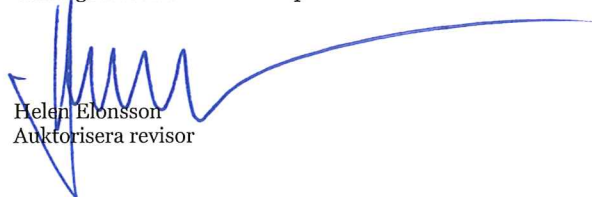
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

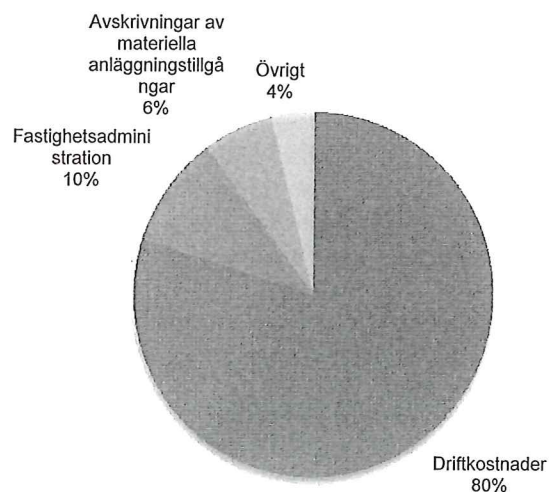
Helen Elonsson
Auktoriserad revisor



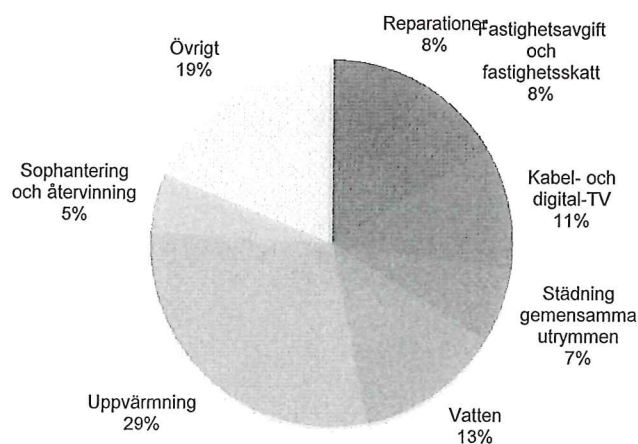
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 058 513	1 113 612
Fastighetsadministration	131 155	476 210
Personalkostnader	97 899	121 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	83 328	74 908
Summa kostnader	1 370 895	1 785 748



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	89 663	38 671
Underhåll	0	185 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 704	83 704
Försäkringspremier	30 374	40 630
Kabel- och digital-TV	114 588	138 769
Fastighetsskötsel	14 623	26 441
Trädgårdsskötsel	48 142	0
Systematiskt brandskyddsarbete	19 650	543
Städning gemensamma utrymmen	68 993	0
Sotning	0	1 844
Obligatoriska besiktningar	16 222	- 2 538
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 850	0
Snö- och halkbekämpning	7 876	26 056
Förbrukningsmateriel	9 770	2 658
Fordons- och maskinkostnader	0	219
Vatten	138 376	110 342
El	46 229	43 787
Uppvärmning	308 941	364 699
Sophantering och återvinning	54 514	52 721
Summa driftkostnader	1 058 513	1 113 612



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

2799

2799

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	32	14
Underhåll	0	66
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	30
Försäkringspremier	11	15
Kabel- och digital-TV	41	50
Fastighetsskötsel	5	9
Trädgårdsskötsel	17	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7	0
Städning gemensamma utrymmen	25	0
Sotning	0	1
Obligatoriska besiktningar	6	-1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Snö- och halkbekämpning	3	9
Förbrukningsmateriel	3	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	49	39
El	17	16
Uppvärmning	110	130
Sophantering och återvinning	19	19
Summa driftkostnader	378	398

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.