

Årsredovisning

BRF PLOGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 757200-9731

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PLOGEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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
3	56	13

Total bostadsarea: 2 799 m²

Årets taxeringsvärde 40 647 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 044 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

A

Efter den senaste stämman 2016-06-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sara Melkersson	Ordförande	Stämman	2017
Lennart Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Johannes Jensen	Sekreterare	Stämman	2017
Jan Holm	Ledamot	Stämman	2017
Kristoffer Berglund	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Rebecka Melkersson		Stämman	2017
Magnus Goffeng		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 1 630 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Kommentar
Nytt bredbandsuttag Comhem	2013	
Elsystem vind & källare	2013	
Ny styrning värmesystem	2013	
Fasad gavel hus 25	2013	
Trapphus	2012	
Fasadtvätt	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 stamreovering	1981-82	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilation	204
Markytor	1 426

Planerat underhåll

I nuläget ser styrelsen inga kommande större arbeten. Dock arbetar vi aktivt med att ta fram en ny underhållsplan och därefter kan det komma att ske större förändringar men inget som vi kan förutspå i nuläget.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	
Nettoomsättning*	1 938	1 900	1 888	1 865	
Resultat efter finansiella poster	- 1 204	385	414	- 48	—
Årets resultat	- 1 204	385	414	- 48	
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 121	468	497	26	—
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 462	127	156	26	—
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	122	122	—	—
Balansomslutning	6 122	7 189	8 181	7 828	
Soliditet	56%	65%	52%	49%	
Likviditet	152%	416%	832%	598%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	675	673	661	—
Driftkostnader, kr/m ²	1 014	411	378	407	—
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	432	411	378	332	—
Ränta, kr/m ²	9	30	47	46	—
Underhållsfond, kr/m ²	324	784	663	607	—
Lån, kr/m ²	730	737	1 273	1 273	—

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 390 850	53 700	2 195 806	- 625 064	384 729
Disposition enl. årsstämmobeslut				384 729	- 384 729
Reservering underhållsfond			341 000	- 341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 630 264	1 630 264	
Årets resultat					-1 204 079
Vid årets slut	2 390 850	53 700	906 542	1 048 929	-1 204 079

Ordföranden har ordet:

”Liksom föregående år så har styrelsen arbetat med mindre underhåll så som översikt av lampor/lysrör i fastigheterna. Under början av året så påbörjades inventeringen av brandskydd och även arbetet med att öka brandskyddet och säkerheten för föreningens medlemmar. Under juni månad så installerades därmed centralstyrda brandvarnare i samtliga fastigheter och detta ger oss säkrare hem i och med att de nya brandvarnarna har en livslängd på 10 år och vi riskerar då inte att batterierna tar slut ofta och att vi står utan brandskydd.

I och med återställningen av våra gemensamma gårdar efter dräneringen så planterades nya fruktträd som vi ser fram emot att skörda frukten av inom några år.

Styrelsen har under flera år arbetat för att få till en godkänd OVK för alla fastigheter och under sommaren, efter installation av nya ventiler, så fick vi äntligen ett stort OK och vilket är en stor bragd för hela föreningen och dess medlemmar.

En viktig del under 2016 har varit en genomlysning via Riksbyggen och den har visat på att föreningen är i gott skick, särskilt ekonomiskt, men att det även finns en del saker som kan förbättras och vi har därmed påbörjat arbete med att uppdatera vår underhållsplan och även se över hur vi kan effektivisera styrelsearbetet med förhoppning om att lägga mindre tid på felanmälningar och mer tid på att utveckla föreningen och trivseln för alla medlemmar.

Till sist, och på tal om trivsel för medlemmarna, så har vi under 2016 haft ovanligt stort deltagande under våra vår- och höstdagar där vi ordnat och gjort fint på våra gårdar inför både sommar och vinter. Vi i styrelsen ser fram emot ett ännu ökat deltagande med förhoppning och bättre samhörighet bland medlemmarna.”

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-240 335
Årets resultat före fondförändring	-1 204 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-341 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 630 264</u>
Summa underskott	-155 150

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-155 150
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 937 791	1 899 789
Övriga rörelseintäkter	3	4 009	899
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 941 800</u>	<u>1 900 688</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 838 522	-1 150 380
Övriga externa kostnader	5	- 116 394	- 113 189
Personalkostnader	6	- 84 626	- 93 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 83 328	- 83 328
Summa rörelsekostnader		<u>-3 122 870</u>	<u>-1 440 271</u>
Rörelseresultat		-1 181 070	460 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	914	8 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 23 923	- 84 005
Summa finansiella poster		<u>- 23 009</u>	<u>- 75 688</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 204 079	384 729
Årets resultat	10	<u>-1 204 079</u>	<u>384 729</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	5 170 516	5 253 844
Summa materiella anläggningstillgångar		5 170 516	5 253 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		5 174 016	5 257 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	39 394	43 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 244	44 766
Summa kortfristiga fordringar		87 638	88 146
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	860 301	343 076
Summa kassa och bank		860 301	343 076
Summa omsättningstillgångar		947 939	1 931 222
SUMMA TILLGÅNGAR		6 121 955	7 188 566

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 444 550	2 444 550
Reservfond		261 400	261 400
Underhållsfond		906 542	2 195 806
Summa bundet eget kapital		3 612 492	4 901 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 048 929	- 625 064
Årets resultat		-1 204 079	384 729
Summa fritt eget kapital		- 155 150	- 240 335
Summa eget kapital		3 457 342	4 661 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 042 493	2 063 125
Summa långfristiga skulder		2 042 493	2 063 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		274 695	55 949
Övriga skulder		—	197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	347 425	407 874
Summa kortfristiga skulder		622 120	464 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 121 955	7 188 566

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 927 543	1 889 677
Hyrer, lokaler	28 116	27 425
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 72	-
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 796	- 17 313
	<u>1 937 791</u>	<u>1 899 789</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	53	179
Inkassointäkter	720	720
Övriga rörelseintäkter	<u>3 236</u>	<u>-</u>
	4 009	899

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	85 248	60 956
Underhåll	1 630 265	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 392	84 449
Försäkringspremier	40 051	26 908
Kabel- och digital-TV	152 804	152 784
Fastighetsskötsel	7 143	26 886
Trädgårdsskötsel	18 235	50 831
Systematiskt brandskyddsarbete	49 195	52 856
Städning gemensamma utrymmen	73 600	61 643
Obligatoriska besiktningar	15 559	53 434
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 630	–
Snö- och halkbekämpning	70 191	7 922
Förbrukningsmateriel	6 849	3 736
Vatten	149 075	148 848
El	59 405	43 592
Uppvärmning	322 819	320 462
Sophantering och återvinning	56 061	55 073
	<u>2 838 522</u>	<u>1 150 380</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	465	–
Förvaltningsarvode	77 705	79 164
IT-kostnader	7 640	8 645
Juridiska kostnader	2 250	1 125
Arvode, yrkesrevisor	13 646	13 476
Möteskostnader	2 626	1 460
Kontorsmateriel	2 905	2 756
Telefon och porto	700	133
Tidskrifter och facklitteratur	318	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 340	6 340
Bankkostnader	–	90
Övriga externa kostnader	1 800	–
	<u>116 394</u>	<u>113 189</u>

Not 6 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	64 235	71 900
Summa	64 235	71 900
Sociala kostnader	20 391	21 474
	84 626	93 374

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	65 979	65 979
Tillkommande utgifter	17 349	17 349
	83 328	83 328

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	560	7 957
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	44
Övriga ränteintäkter	319	316
	914	8 317

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	23 923	84 005
	23 923	84 005

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 204 079 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 85 185 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

4 398 622 4 398 622

Mark

111 020 111 020

Tillkommande utgifter

1 734 850 1 734 850

6 244 492 6 244 492

Summa anskaffningsvärden

6 244 492 6 244 492

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 765 114 - 699 135

Tillkommande utgifter

- 225 533 - 208 184

- 990 648 - 907 320

Årets avskrivning byggnader

- 65 979 - 65 979

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 17 349 - 17 349

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 073 976 - 990 648

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 170 516 5 253 844

Varav

Byggnader

3 567 528 3 633 507

Mark

111 020 111 020

Tillkommande utgifter

1 491 968 1 509 317

Taxeringsvärden

bostäder

40 600 000 28 997 000

lokaler

47 000 47 000

Totalt taxeringsvärde

40 647 000 29 044 000

varav byggnader

23 800 000 20 604 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Bostadsrätterna

3 500 3 500

3 500 3 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar

23 470 27 775

Skattekonto

15 924 15 605

39 394 43 380

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	225
Förutbetalda försäkringspremier	3 641	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 263	38 201
Övriga förutbetalda kostnader	6 340	6 340
	<u>48 244</u>	<u>44 766</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	1 500 000
	—	<u>1 500 000</u>

Not 16 Kassa och bank

SBAB	100 251	—
Förvaltningskonto i Swedbank	760 050	343 076
	<u>860 301*</u>	<u>343 076</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 042 493	2 063 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 042 493</u>	<u>2 063 125</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2016-10-30	2 063 125		20 632	2 042 493
			2 063 125		20 632	2 042 493

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 520	33 744
Upplupna räntekostnader	4 225	3 954
Upplupna elkostnader	3 938	2 624
Upplupna vattenavgifter	24 900	24 917
Upplupna värmekostnader	44 230	39 367
Upplupna kostnader för renhållning	8 000	8 793
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 700
Upplupna styrelsearvoden	36 000	107 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 825	7 922
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 087	165 453
	<u>347 425</u>	<u>407 874</u>

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

6 055 425

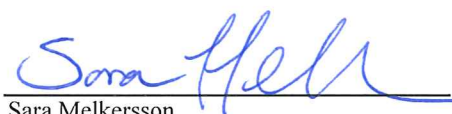
6 055 425

Summa ställda panter

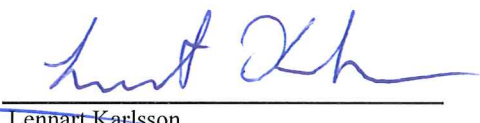
6 055 425

6 055 425

Göteborg den 14 JUNI 2017



Sara Melkersson



Lennart Karlsson



Johannes Jensen



Jan Holm



Kristoffer Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

14 JUNI 2017



Helene Elonson

Auktoriserad revisor

#

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plogen, org. nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plogen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse

som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plogen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

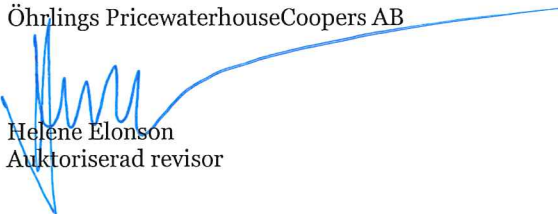
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14 juni 2017

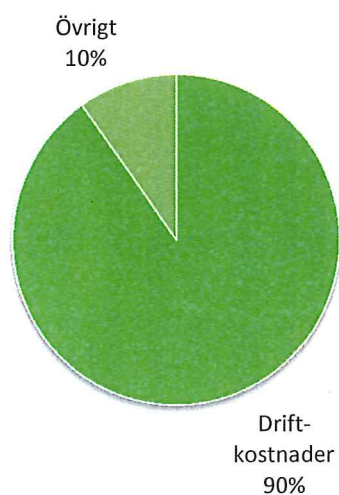
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

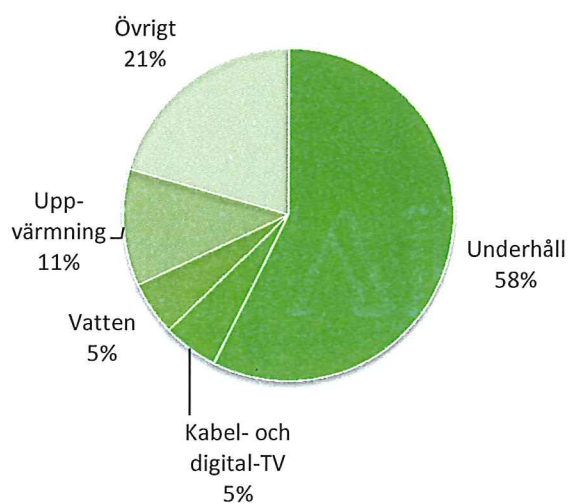
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	2 838 522	1 150 380
Övriga externa kostnader	116 394	113 189
Personalkostnader	84 626	93 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	83 328	83 328
Finansiella poster	23 009	75 688
Summa kostnader	3 145 879	1 515 959



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	85 248	60 956
Underhåll	1 630 265	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 392	84 449
Försäkringspremier	40 051	26 908
Kabel- och digital-TV	152 804	152 784
Fastighetsskötsel	7 143	26 886
Trädgårdsskötsel	18 235	50 831
Systematiskt brandskyddsarbete	49 195	52 856
Städning gemensamma utrymmen	73 600	61 643
Obligatoriska besiktningar	15 559	53 434
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 630	0
Snö- och halkbekämpning	70 191	7 922
Förbrukningsmateriel	6 849	3 736
Vatten	149 075	148 848
El	59 405	43 592
Uppvärmning	322 819	320 462
Sophantering och återvinning	56 061	55 073
Summa driftkostnader	2 838 522	1 150 380



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	85 248	60 956
Underhåll	1 630 265	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 392	84 449
Försäkringspremier	40 051	26 908
Kabel- och digital-TV	152 804	152 784
Fastighetsskötsel	7 143	26 886
Trädgårdsskötsel	18 235	50 831
Systematiskt brandskyddsarbete	49 195	52 856
Städning gemensamma utrymmen	73 600	61 643
Obligatoriska besiktningar	15 559	53 434
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 630	0
Snö- och halkbekämpning	70 191	7 922
Förbrukningsmateriel	6 849	3 736
Vatten	149 075	148 848
El	59 405	43 592
Uppvärmning	322 819	320 462
Sophantering och återvinning	56 061	55 073
Summa driftkostnader	2 838 522	1 150 380

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 in 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

BRF PLOGEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF PLOGEN i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se