

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Plogen  
Org nr: 757200-9731



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning .....       | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter .....                 | 12 |

## Bilagor

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 3     | 56    | 13    |       |       |        | 72    |

Total bostadsarea: 2 849 m<sup>2</sup>

Årets och föregående års  
taxeringsvärde 40 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan: Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

Nytt bredbandsuttag Comhem (2013)

Elsystem vind & källare

Ny styrning värmesystem

Fasad gavel hus 25

Trapphus (2012)

Fasadtvätt

Målning takhuvar plåt (2010)

Gårdsmiljö med grillplatser (2008)

Tvättstugor (2004)

Tegeltak (1985)

Fasad (1983-85)

Fönster 3-glas

El (1981-82)

Badrums och stamreovering

### 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning    | Belopp |
|----------------|--------|
| Installationer | 56     |
| Markytor       | 77     |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

| <b>Styrelse</b>                          |                |                            |                                       |
|------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Ordinarie ledamöter</b>               | <b>Uppdrag</b> | <b>Utsedd av/kommentar</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Jan Holm                                 |                |                            | 2018                                  |
| Agneta Gunnarsson                        |                |                            | 2018                                  |
| Jessica Moberg                           |                |                            | 2018                                  |
| Lennart Karlsson                         |                |                            | 2018                                  |
| Johannes Jensen                          |                |                            | 2018                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b>               |                | <b>Utsedd av/kommentar</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>  |
| Magnus Goffeng                           |                |                            | 2018                                  |
| <b>Revisorer och övriga funktionärer</b> |                |                            |                                       |
| <b>Ordinarie revisorer</b>               | <b>Uppdrag</b> | <b>Utsedd av/kommentar</b> |                                       |
| Öhrlings PWC                             |                |                            |                                       |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-01-01.

12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Nettoomsättning*                                                              | 1 939 | 1 938 | 1 900 | 1 888 | 1865 |
| Resultat efter finansiella poster                                             | 401   | -1204 | 385   | 414   | -48  |
| Årets resultat                                                                | 401   | -1204 | 385   | 414   | -48  |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 484   | -1121 | 468   | 497   | 26   |
| Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden | 143   | -1462 | 127   | 156   | 26   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 122   | 122   | 122   | 122   | -    |
| Balansomslutning                                                              | 6 240 | 6 122 | 7 189 | 8 181 | 7828 |
| Soliditet                                                                     | 62%   | 56%   | 65%   | 52%   | 49%  |
| Likviditet                                                                    | 302%  | 152%  | 416%  | 832%  | 598% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 689   | 689   | 675   | 673   | 661  |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 424   | 1014  | 411   | 378   | 407  |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>                         | 377   | 432   | 411   | 378   | 332  |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 9     | 9     | 30    | 47    | 46   |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 438   | 324   | 784   | 663   | 607  |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 710   | 730   | 737   | 1 273 | 1273 |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                     |                  | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 53 700          | 2 390 850           | 906 542          | 1 048 929           | -1 204 079     |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                  | -1 204 079          | 1 204 079      |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     | 341 000          | -341 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     | -132 689         | 132 689             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                  |                     | 400 681        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>53 700</b>   | <b>2 390 850</b>    | <b>1 114 853</b> | <b>-363 461</b>     | <b>400 681</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | -155 150      |
| Årets resultat                          | 400 681       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -341 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 132 689       |
| <b>Summa</b>                            | <b>37 221</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>37 221</b> |
|-----------------------------------|---------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 938 638                | 1 937 791                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 15 735                   | 4 009                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 954 373</b>         | <b>1 941 800</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -1 208 017               | -2 838 522               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -142 696                 | -116 394                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -94 205                  | -84 626                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -83 328                  | -83 328                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 528 246</b>        | <b>-3 122 870</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>426 128</b>           | <b>-1 181 070</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 1 086                    | 914                      |
| Räntekostnader och liknande poster                                          | Not 9 | -26 532                  | -23 923                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-25 446</b>           | <b>-23 009</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>400 681</b>           | <b>-1 204 079</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>400 681</b>           | <b>-1 204 079</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 5 087 188        | 5 170 516        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>5 087 188</b> | <b>5 170 516</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 11 | 3 500            | 3 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>     | <b>3 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 090 688</b> | <b>5 174 016</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 12 | 2 240            | 0                |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 36 017           | 39 394           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 44 457           | 48 244           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>82 714</b>    | <b>87 638</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 1 066 414        | 860 301          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 066 414</b> | <b>860 301</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 149 128</b> | <b>947 939</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>6 239 815</b> | <b>6 121 955</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 444 550        | 2 444 550        |
| Reservfond                                   |        | 261 400          | 261 400          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 114 853        | 906 542          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 820 803</b> | <b>3 612 492</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -363 461         | 1 048 929        |
| Årets resultat                               |        | 400 681          | -1 204 079       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>37 221</b>    | <b>-155 150</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 858 024</b> | <b>3 457 342</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 2 001 229        | 2 042 493        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 001 229</b> | <b>2 042 493</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 20 632           | 0                |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 41 865           | 274 695          |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 780              | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 317 286          | 347 425          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>380 563</b>   | <b>622 120</b>   |
| <b>Summa Eget kapital och Skulder</b>        |        | <b>6 239 815</b> | <b>6 121 955</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år    |
|-----------------------|---------------------|-------------|
| Byggnader             | Linjär 1,5%         | Slutår 2070 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



**Not 2 Nettoomsättning**

|                                      | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 1 927 502                | 1 927 543                |
| Hyror, lokaler                       | 18 551                   | 28 116                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0                        | -72                      |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler  | -7 415                   | -17 796                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>1 938 638</b>         | <b>1 937 791</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 12 992                   | 0                        |
| Fakturerade kostnader                  | 1 080                    | 720                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 23                       | 53                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 640                    | 3 236                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>15 735</b>            | <b>4 009</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -132 689                 | -1 630 265               |
| Reparationer                         | -38 529                  | -85 248                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -95 150                  | -89 392                  |
| Försäkringspremier                   | -57 197                  | -40 051                  |
| Kabel- och digital-TV                | -153 062                 | -152 804                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -19 969                  | -49 195                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -3 796                   | -15 559                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -12 630                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -41 981                  | -70 191                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | -7 185                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -3 530                   | -6 849                   |
| Vatten                               | -157 951                 | -149 075                 |
| Fastighetsel                         | -41 899                  | -59 405                  |
| Uppvärmning                          | -324 000                 | -322 819                 |
| Sophantering och återvinning         | -43 293                  | -56 061                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -87 786                  | -98 978                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 208 017</b>        | <b>-2 838 522</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -402                     | -465                     |
| Förvaltningsarvode administration          | -80 555                  | -77 705                  |
| Lokalkostnader                             | -700                     | 0                        |
| IT-kostnader                               | -6 622                   | -7 640                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 000                  | -13 646                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 250                   | -2 626                   |
| Kreditupplysningar                         | -675                     | -2 250                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 696                  | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -2 905                   |
| Telefon och porto                          | 0                        | -700                     |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                        | -318                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 340                   | -6 340                   |
| Serviceavgifter                            | -2 213                   | 0                        |
| Köpta tjänster                             | -3 421                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -922                     | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -900                     | -1 800                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-142 696</b>          | <b>-116 394</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -71 842                  | -64 235                  |
| Sociala kostnader              | -22 363                  | -20 391                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-94 205</b>           | <b>-84 626</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -65 979                  | -65 979                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -17 349                  | -17 349                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-83 328</b>           | <b>-83 328</b>           |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 401                      | 560                      |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 0                        | 35                       |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 19                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 666                      | 319                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 086</b>             | <b>914</b>               |



**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

|                                                         | <b>2017-01-01</b> | <b>2016-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -25 438           | -23 923           |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 094            | 0                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-26 532</b>    | <b>-23 923</b>    |



**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                         | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                  |                  |
| Byggnader               | 4 398 622        | 4 398 622        |
| Mark                    | 111 020          | 111 020          |
| Tillkommande utgifter   | 1 734 850        | 1 734 850        |
|                         | <b>6 244 492</b> | <b>6 244 492</b> |

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>6 244 492</b> | <b>6 244 492</b> |
|------------------|------------------|

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                 |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Byggnader             | -831 093          | -765 114        |
| Tillkommande utgifter | -242 882          | -225 533        |
|                       | <b>-1 073 976</b> | <b>-990 648</b> |

**Årets avskrivningar**

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Byggnader             | -65 979 | -65 979 |
| Tillkommande utgifter | -17 349 | -17 349 |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| <b>-1 157 304</b> | <b>- 1 073 976</b> |
|-------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 087 188</b> | <b>5 170 516</b> |
|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 3 501 549 | 3 567 528 |
| Mark                  | 111 020   | 111 020   |
| Tillkommande utgifter | 1 474 619 | 1 491 968 |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                    | 23 800 000        | 23 800 000        |
| Mark                         | 16 800 000        | 16 800 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>40 600 000</b> | <b>40 600 000</b> |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Andelar i Bostadsrätterna                  | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 2 240        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>2 240</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 20 086        | 23 470        |
| Skattekonto                    | 15 931        | 15 924        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>36 017</b> | <b>39 394</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 6 041         | 3 641         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 38 416        | 38 263        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 6 340         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>44 457</b> | <b>48 244</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                              | 2017-12-31       | 2016-12-31     |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel                    | 100 652          | 100 251        |
| Transaktionskonto            | 965 761          | 0              |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0                | 760 050        |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>1 066 414</b> | <b>860 301</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 2 021 861        | 2 042 493        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -20 632          | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>2 001 229</b> | <b>2 042 493</b> |

| Långgivare   | Ränta  | Räntan<br>bunden till | Ing. skuld          | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,25 % | 2018-10-30            | 2 042 493,00        | 20 632,00             | 2 021 861,00        |
| <b>Summa</b> |        |                       | <b>2 042 493,00</b> | <b>20 632,00</b>      | <b>2 021 861,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 20 632 kr årligen.



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2017-12-31    | 2016-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 20 632        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>20 632</b> | <b>0</b>   |

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2017-12-31    | 2016-12-31     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 41 865        | 274 695        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>41 865</b> | <b>274 695</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Avräkning hyror och avgifter | 780        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>780</b> | <b>0</b>   |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 11 311         | 11 520         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 212          | 4 225          |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 685          | 3 938          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 24 314         | 24 900         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 51 490         | 44 230         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 8 107          | 8 000          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 700         | 13 700         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 36 000         | 36 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 11 655         | 46 825         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 152 812        | 154 087        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>317 286</b> | <b>347 425</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 055 425  | 6 055 425  |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-05-28



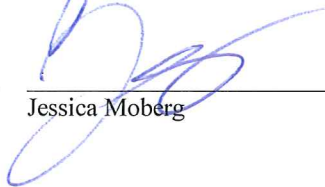
Johannes Jensen



Jan Holm



Agneta Gunnarsson



Jessica Moberg



Lennart Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juni 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson  
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 2017.

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 2017 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. Risken 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

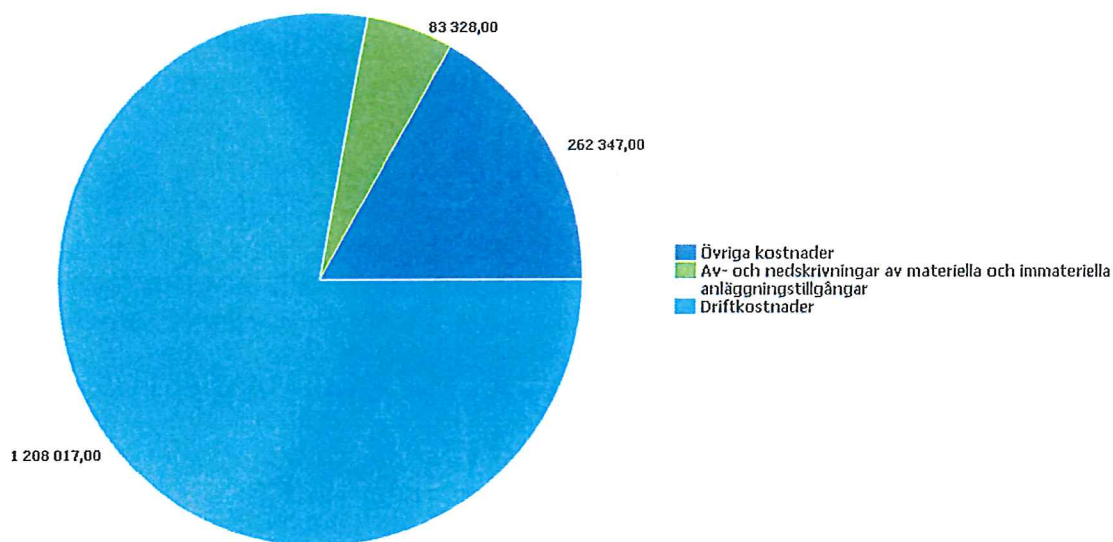
Göteborg den 4 juni 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 1 208 017        | 2 838 522        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 142 696          | 116 394          |
| Personalkostnader                                                           | 94 205           | 84 626           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 83 328           | 83 328           |
| Finansiella poster                                                          | 25 446           | 23 009           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>1 553 692</b> | <b>3 145 879</b> |



# 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

