

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

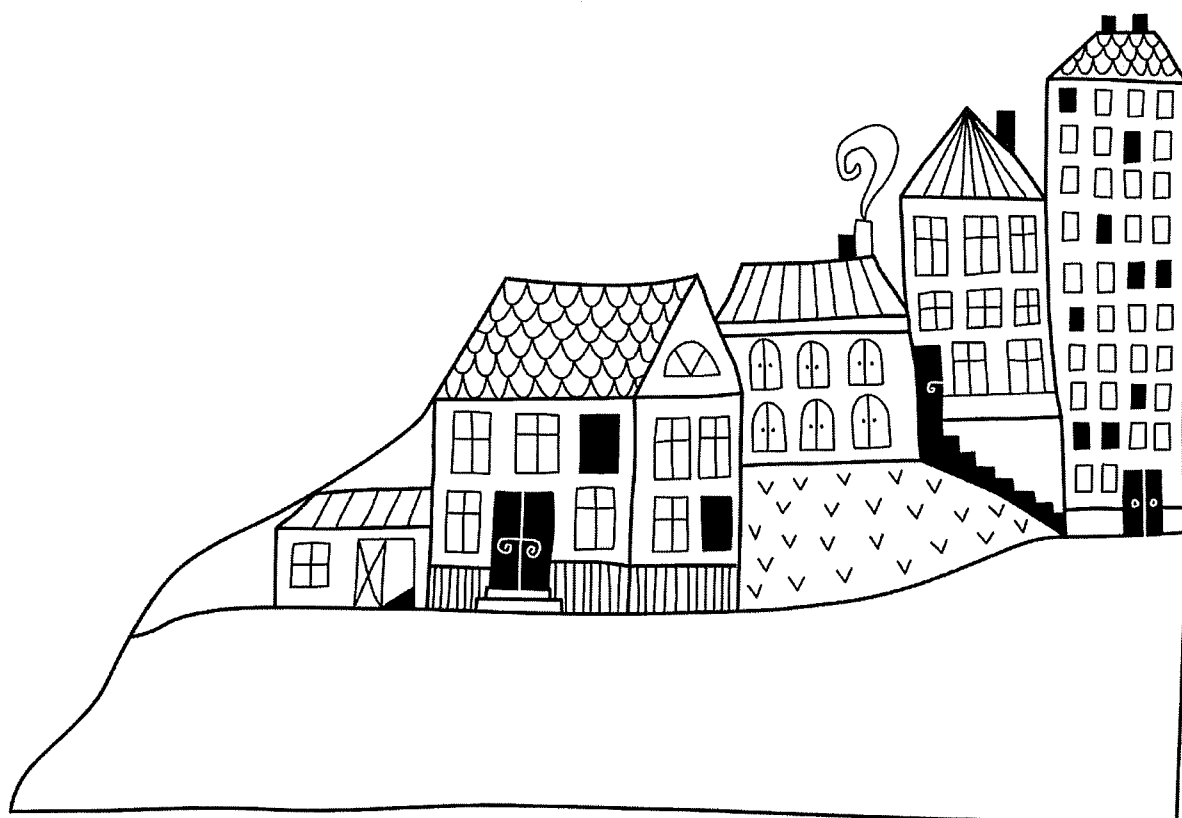
BRF Plogen  
Org nr: 757200-9731



---

# Innehållsförteckning

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1 |
| Resultaträkning .....        | 5 |
| Balansräkning .....          | 6 |
| Noter .....                  | 8 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 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 406 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 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 3        | 56       | 13       | 72    |

### Dessutom tillkommer:

Lokaler

8

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

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr

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 22 tkr och planerat underhåll för 185 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 stamrenovering

## 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.

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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Niclas Puhasmägi    | Ordförande      | 2022                           |
| Lennart Karlsson    | Vice ordförande | 2022                           |
| Rebecka Hagman      | Sekreterare     | 2022                           |
| Fredrik Forssberg   | Ledamot         | 2022                           |
| Freddy Antonsson    | Ledamot         | 2022                           |
| Nicholas Stålfors   | Ledamot         | 2022                           |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Pontus Torstensson  | Suppleant       | 2021                           |
| Fanny Nordström     | Suppleant       | 2021                           |
| Tove Björkdal       | Suppleant       | 2021                           |

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Pwc Göteborg

Auktoriserad revisor

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

|                                                                               | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultat och ställning (tkr)                                                  |       |       |       |       |       |
| Nettoomsättning*                                                              | 1 994 | 1 977 | 1 939 | 1 938 | 1 900 |
| Årets resultat                                                                | 322   | 456   | 401   | -1204 | 385   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 405   | 539   | 484   | -1121 | 468   |
| Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden | -683  | 198   | 143   | -1462 | 127   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 382   | 341   | 122   | 122   | 122   |
| Balansomslutning                                                              | 6 972 | 6 713 | 6 240 | 6 122 | 7 189 |
| Soliditet                                                                     | 66%   | 64%   | 62%   | 56%   | 65%   |
| Likviditet                                                                    | 88%   | 389%  | 302%  | 152%  | 416%  |

*Obs! Nyckeltalet likviditet blir påverkat av ett nytt regelverk. Lån som förfaller inom ett år vid bokslutsdatumet räknas som kortfristiga skulder.*

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                         |            |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Reservfond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 53 700          | 2 390 850               | 261 400    | 1 450 313           | -298 239               | 456 583           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                         |            |                     | 456 583                | -456 583          |
| Reservering underhållsfond        |                 |                         |            | 1 089 000           | -1 089 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                         |            | -185 000            | 185 000                |                   |
| Årets resultat                    |                 |                         |            |                     |                        | 322 189           |
| Vid årets slut                    | 53 700          | 2 390 850               | 261 400    | 2 354 313           | -745 656               | 322 189           |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | 158 344         |
| Årets resultat                          | 322 189         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 089 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 185 000         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-423 466</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 423 466**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 994 388                | 1 977 060                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 15 955                   | 86 346                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 010 343</b>         | <b>2 063 406</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -1 230 812               | -1 244 775               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -214 697                 | -157 329                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -135 296                 | -97 000                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -83 328                  | -83 328                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 664 133</b>        | <b>-1 582 432</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>346 210</b>           | <b>480 974</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 705                      | 414                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -24 726                  | -24 804                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-24 021</b>           | <b>-24 390</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>322 189</b>           | <b>456 583</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>322 189</b>           | <b>456 583</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 4 920 533        | 5 003 861        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 920 533</b> | <b>5 003 861</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>4 924 033</b> | <b>5 007 361</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 12 | 4 796            | 2 239            |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 32 023           | 39 299           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 51 240           | 26 685           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>88 059</b>    | <b>68 223</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 1 960 863        | 1 641 789        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 960 863</b> | <b>1 641 789</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 048 922</b> | <b>1 710 012</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>6 972 955</b> | <b>6 717 373</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <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                     |        | 2 354 313        | 1 450 313        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 060 263</b> | <b>4 156 263</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -745 656         | -298 239         |
| Årets resultat                               |        | 322 189          | 456 583          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-423 466</b>  | <b>158 344</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 636 797</b> | <b>4 314 607</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 0                | 1 980 597        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>         | <b>1 980 597</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 1 980 597        | 41 264           |
| Leverantörsskulder                           |        | 46 306           | 84 641           |
| Övriga skulder                               |        | 540              | 2 975            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 308 715          | 313 921          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 336 158</b> | <b>422 169</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>6 972 955</b> | <b>6 717 373</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              | Slutår 2070 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 1 985 700                | 1 956 477                |
| Hyror, bostäder                     | 0                        | 9 651                    |
| Hyror, lokaler                      | 11 136                   | 11 136                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -2 448                   | -204                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>1 994 388</b>         | <b>1 977 060</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 10 400                   | 20 345                   |
| Fakturerade kostnader                  | 2 880                    | 1 810                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | 2                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 680                    | 64 189                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>15 955</b>            | <b>86 346</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -185 000                 | -5 541                   |
| Reparationer                         | -21 558                  | -66 660                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -99 144                  | -96 264                  |
| Försäkringspremier                   | -62 568                  | -62 340                  |
| Kabel- och digital-TV                | -154 100                 | -155 907                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 159                   | -7 444                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -502                     | -31 959                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -14 572                  | -67 432                  |
| Förbrukningsinventarier              | -5 654                   | -7 910                   |
| Vatten                               | -133 159                 | -163 775                 |
| Fastighetsel                         | -55 202                  | -48 606                  |
| Uppvärmning                          | -345 573                 | -386 810                 |
| Sophantering och återvinning         | -54 371                  | -41 736                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -93 250                  | -102 390                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 230 812</b>        | <b>-1 244 775</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -80 852                  | -80 496                  |
| Lokalkostnader                             | -750                     | -6 840                   |
| IT-kostnader                               | -20 268                  | -12 919                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 839                  | -15 430                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -78 281                  | -3 000                   |
| Kreditupplysningar                         | -5 550                   | -3 600                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 257                   | -16 530                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 425                   | 0                        |
| Tidskrifter och facklitteratur             | -927                     | -425                     |
| Serviceavgifter                            | 0                        | -15 639                  |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -900                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-214 697</b>          | <b>-157 329</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden            | -102 950                 | -72 000                  |
| Sociala kostnader              | -32 346                  | -25 000                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-135 296</b>          | <b>-97 000</b>           |

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

|                                                                                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -65 979                  | -65 979                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -17 349                  | -17 348                  |
| <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 resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 347                      | 368                      |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 358                      | 235                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 0                        | -189                     |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>705</b>               | <b>414</b>               |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -24 726                  | -25 149                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | 345                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-24 726</b>           | <b>-24 804</b>           |

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

|                                               | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 4 398 622        | 4 398 622        |
| Byggnadsinventarier                           | 111 020          | 111 020          |
| Mark                                          | 1 734 850        | 1 734 850        |
|                                               | <b>6 244 492</b> | <b>6 244 492</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>6 244 492</b> | <b>6 244 492</b> |

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

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -963 052          | -897 072          |
| Tillkommande utgifter | -277 580          | -260 231          |
|                       | <b>-1 240 631</b> | <b>-1 157 303</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader           | -65 979        | -65 979        |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -17 349        | -17 349        |
|                                       | <b>-83 328</b> | <b>-83 328</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-1 323 960      -1 240 631****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 920 533      5 003 861****Varav**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Byggnader           | 3 369 592 | 3 435 570 |
| Mark                | 111 020   | 111 020   |
| Anslutningsavgifter | 1 439 922 | 1 457 271 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 53 000 000 | 40 600 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde****53 000 000      40 600 000***varav byggnader**27 800 000      23 800 000**varav mark**25 200 000      16 800 000*

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| 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**

|                                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 4 796        | 2 239        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>4 796</b> | <b>2 239</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 16 092        | 18 972        |
| Skattekonto                    | 15 931        | 15 931        |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 4 396         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>32 023</b> | <b>39 299</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 5 223         | 5 118         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 20 139        |
| Förutbetald elavgift                                      | 0             | 268           |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 38 696        | 1 160         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 7 322         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>51 240</b> | <b>26 685</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 101 367          | 101 020          |
| Transaktionskonto           | 1 859 496        | 1 540 769        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 960 863</b> | <b>1 641 789</b> |



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31 | 2018-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 1 980 597  | 1 980 597        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 980 597 | -20 632          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>0</b>   | <b>1 959 965</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,20%      | 2020-10-30          | 2 001 229,00        | 0,00                    | 20 632,00          | 1 980 597,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 001 229,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>20 632,00</b>   | <b>1 980 597,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 14 561         | 14 561         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 961          | 4 169          |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 074          | 4 384          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 23 650         | 20 600         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 47 684         | 53 982         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 852          | 5 640          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 700         | 13 700         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 38 775         | 38 775         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 162          | 13 124         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 149 296        | 144 986        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>308 715</b> | <b>313 921</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 055 425  | 6 055 425  |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

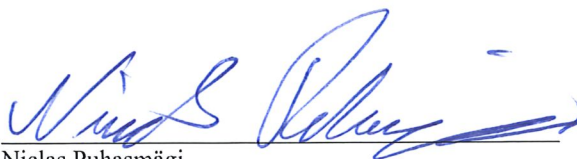
Styrelsens underskrifter

Göteborg 200625

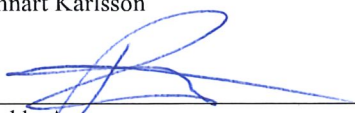
Ort och datum



Lennart Karlsson



Niclas Puhasmägi



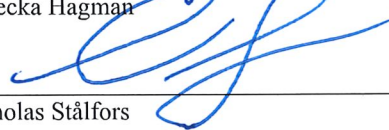
Freddy Antonsson



Rebecka Hagman



Fredrik Forsberg



Nicholas Stålfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/7 2020  
Örlings 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 2019.

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 2019 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.

#### *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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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

### *Uttalande respektive uttalande med avvikande mening*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* nedan avstyrker vi att föreningsstämman beviljar de under räkenskapsåret verksamma styrelseledamöterna ansvarsfrihet.

### *Grund för uttalanden*

Som ett led i förvaltningsrevisionen granskar vi att av styrelsen erhållna arvoden och övriga ersättningar är korrekt beräknade och verifieras av godtagbara underlag. Jag har vid min granskning funnit att de under räkenskapsåret 2019 verksamma styrelseledamöterna har beviljat sig arvoden och ersättningar, som avser perioden från årsstämman i juni 2018 till årsstämman i juni 2019 men som i sin helhet utbetalats under räkenskapsåret 2019, som kraftigt avviker från föreningsstämmans beslut.

Av föreningens stadgar framgår att arvoden till föreningens styrelseledamöter ska beslutas av föreningsstämman. Enligt protokoll från den ordinarie föreningsstämma som hölls den 28 juni 2018 beslutades att för tiden till nästa ordinarie stämma skulle arvode utgå enligt Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg arvodesrekommendation från den 1 januari 2018. För föreningar med 51–75 lägenheter (föreningen har 72 lägenheter och 8 förråd om 10–15 kvadratmeter, detta motsvarar totalt 73–74 lägenheter enligt arvodesrekommendationerna) ska arvode utgå med 16 850 kr till ordförande och med 6 790 kr till respektive styrelseledamot, vilket för ordförande och tre styrelseledamöter uppgår till totalt 37 220 kr. Inget sammanträdesarvode utgår då det inkluderas i det fasta arvodet. Vid utförande av uppdrag åt föreningen utgår efter styrelsebeslut uppdragsersättning med 237 kr per timme.





Styrelsen har under året tagit ut arvode vid ett tillfälle, vilket skedde i juli efter ordinarie föreningsstämma 2019. Samtliga styrelseledamöter har lämnat in blankett från Riksbyggen med närvarolista och underlag för arvodesutbetalning, daterad den 4 juli 2019 som enligt ifylld blankett avser perioden juli 2018 till maj och juni 2019. Samtliga ledamöter har fyllt i antal arbetade timmar och multiplicerat med en timtariff om 355 kr för sammanträdesarvode. Totalt uppgår uttaget arvode till 102 950 kr för 290 timmar och fördelar sig på följande sätt på de under räkenskapsåret verksamma styrelseledamöterna; Lennart Karlsson, 19 525 kr, Susanne Montelius, 22 720 kr, Jan Holm, 5 680 kr och Agneta Gunnarsson, 55 025 kr. Som vi redogjort för ovan finns möjlighet för styrelsen att utöver fast arvode även ta ut uppdragssättning från föreningen om 237 kr per timme efter styrelsebeslut. Vi kan i styrelseprotokollen dock inte utläsa att något sådant beslut har fattats. Utifrån befintliga underlag är vår bedömning därmed att styrelsen sammantaget tagit ut ett arvode som med ett belopp om 65 730 kr överstiger det belopp som godtagits av föreningsstämman. Det kan tilläggas att även om styrelseledamöterna hade kunnat presentera dokumenterade styrelsebeslut som styrker att ett övrigt uppdrag skulle utföras mot särskild uppdragssättning kan vi under alla förhållanden konstatera att den av styrelsen tillämpade timtariffen om 355 kr är felaktig; vid utförande av andra uppdrag åt föreningen ska timtariffen vara 237 kr.

Sammantaget anser vi oss inte ha fått sådana tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som behövs för att vi ska kunna godta de utbetalningar som skett till styrelsens ledamöter utöver ett belopp om sammanlagt 37 220 kr. Till följd härav är det vår bedömning att föreningen kan ha förorsakats en ekonomisk skada som inte är oväsentlig.

Det är viktigt att beakta att styrelseledamöterna har ett individuellt ansvar. Som framgått ovan är det främst de arvoden som erhållits av styrelseledamöterna Agneta Gunnarsson och Susanne Montelius som överstiger den arvodesrekommendation som styrelsen hade att följa. Styrelseledamöten Jan Holm har uppburit ett arvode som understiger arvodesrekommendationen och det av styrelseordföranden Lennart Karlsson erhållna arvodet överstiger med endast ett mindre belopp det arvode som rekommenderas en styrelseordförande i en förening av förevarande storlek. Med hänsyn till att styrelsens beslut om beviljande av arvode har skett av samtliga styrelseledamöter tillsammans är vår bedömning att samtliga styrelseledamöter kan ha ett individuellt ansvar för den ekonomiska skada som föreningen kan ha lidit, varför vi avstyrker att samtliga fyra styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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.

### *Anmärkningar*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att årsstämma, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, har kunnat hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 9 juli 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

# 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)

