



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rune Lagerstam	Ordförande
Eva Carolina Louise Elmstedt	Ledamot
Charles R Lloyd G B Gillenberg	Ledamot
Sandra M E Habibulin Petersen	Ledamot
Eva Maria Haraldsson	Ledamot
Karin Ulrika Sjögren	Ledamot

Matti Erik Siipola	Suppleant
Daniel Erik Peter Ståhl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Tornesque	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Lena Strömbom	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRYTAN 4	1959	Nykvarn

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

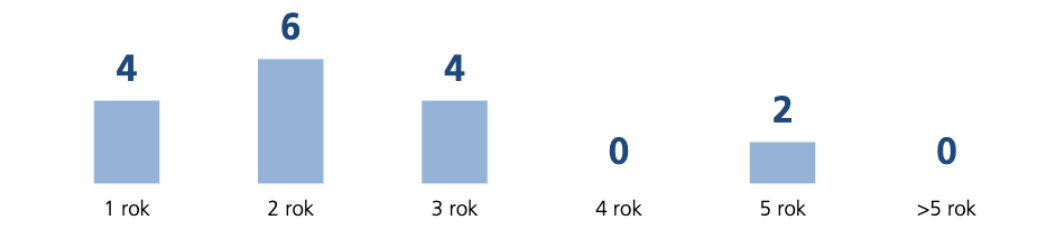
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 440 m², varav 952 m² utgör boyta och 488 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av bostadsdelens Frånluftsfläkt	2022	TMS. Ventilation & Fastighetssevice Södertälje
Utbyte av Värmecentral	2022	Telge Nät - Botkyrka VVS
Stambyte köksavlopp och byte av kall/varmvattenrör i kök Lgh 3, 6, och 8.	2021	IAL Pipe Technology AB Mariefred
Tryckspolning/ avloppsstammar	2021	IAL Pipe Technology AB Mariefred
Reparation Frånluftsfläkt Blomsteraffär	2017	Kjell Hellströms Industrimålningar AB
Utbyte/renovering av fria rör för tappvatten i källarutrymmen	2016	Mälardalens Värmecenter
Ny Cirkulationspump för fastighetens radiatorer	2016	Mälardalens Värmecenter
Målning av 8 st. källarfönster 10 st. affärsfönster 2 st. plåtdörrar 2 st. sopdörrar	2016	AMD Koncept AB
Ny Entrétrappa & entrédörr till Lokal nr 19	2015	Salomonsen Bygg & Montage AB
Nya Fönster & Balkongdörrar	2015	Enomic Fönster Sverige AB Örebro
Nya Balkonger 18 st.	2015	TBO Haglinds AB Arboga
Ny Ventilationsfläkt för lokal nr. 19 & 22	2015	Järna Ventilationservice AB Nykvarn
Renovering/ avloppsstammar/ 10 årsintervall	2014	Avloppsteknik AB/ bl.a. spolning
Bauer Piper Jet-321 Elektromagnetiskt	2012	Bauer Watertechnology AB
Vattenbehandlingssystem för tappvatten		
Spolning/ Avloppsstammar/ 5 årsintervall	2010	Avloppsteknik AB
Nya Säkerhetsdörrar Lägenheter och Källare	2007	Daloc
Rörstambyte / partiell och Renovering/	2004	Avloppsteknik bl.a spolning av stammar
Avloppsstammar/ tio årsintervall		m.m
Ny balkong	1989	1st ny balkong
Tilläggsisolering av fasad	1989	Isolerades och plåtbeklädes fasader och takfoten likaså.
Renovering av balkonger	1989	Balkongplattor lagas och nya räcken monteras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonbesiktning-Källarplan	2023	Åtgärdsförslag
Ny takbeläggning på affärsdelen (tjärpapp)	2023	Flyttat från år 2021
Nya radiatorer till alla lägenheter	2023	Flyttat från år 2020
Relining-Stambyte	2024	Fortsättning på det pågående

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

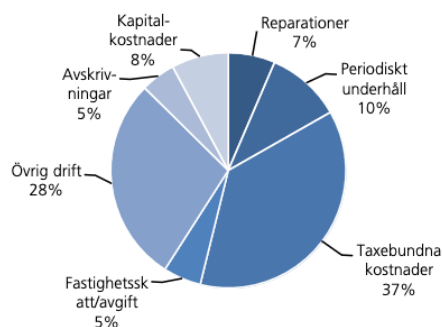
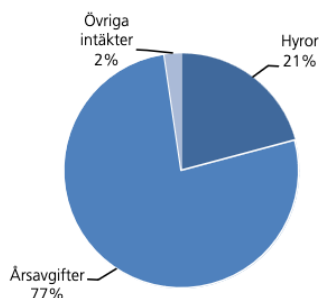
Kostnadsökningar kommer att ske år 2023 och när ett svar på våra offertförfrågningar kommer, är ett lånebehov behövligt.

(föreningens lån per december 2022: totalt: 3 702 233 kr.)

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	835 778	1 102 881
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 087 155	1 079 023
Finansiella intäkter	3 331	159
Ökning av kortfristiga skulder	39 840	56 839
	1 130 326	1 136 021
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	818 722	1 138 795
Finansiella kostnader	73 004	68 263
Ökning av kortfristiga fordringar	20 074	55 837
Minskning av långfristiga skulder	145 684	140 230
	1 057 484	1 403 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	908 620	835 778
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	72 842	-267 104

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av Värmecentralen Genomförd av Telge Nät- Botkyrka VVS Pris: 332 389 kr.

Byte av husets Fläktsystem med inbyggd tryck/temp-styrning. Genomförd av TMS. Ventilation & Fastighetsservice i Södertälje Pris: 85 218 kr.

Tillkommit två stängsel med grind, till föreningens privata gårdsyta. Genomförd av Tuna Stängel AB. Pris: 43 548 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	674
Hyror/m ² hyresrättsyta	995	965	962	950
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 986	3 103	3 216	3 331
Elkostnad/m ² totalyta	25	17	13	18
Värmekostnad/m ² totalyta	133	155	132	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	41	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	47	51	61
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	-173	382	236
Nettoomsättning (tkr)	1 071	1 059	1 047	1 053

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 952 m² bostäder och 488 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	105 600	0	0	105 600
Upplåtelseavgifter	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	44 703	44 703	-93 662	93 662
S:a bundet eget kapital	350 303	44 703	-93 662	399 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 251 182	-44 703	-78 992	-2 127 487
Årets resultat	153 981	153 981	172 654	-172 654
S:a fritt eget kapital	-2 097 201	109 278	93 662	-2 300 141
S:a eget kapital	-1 746 898	153 981	0	-1 900 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 981
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 206 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 703
summa balanserat resultat	-2 097 201

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

44 703
-2 052 498

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 071 423	1 059 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 732	19 807
Summa rörelseintäkter		1 087 155	1 079 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-641 686	-1 000 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 752	-68 353
Personalkostnader	Not 6	-71 284	-70 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-44 779	-44 779
Summa rörelsekostnader		-863 501	-1 183 573
RÖRELSERESULTAT		223 654	-104 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 331	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 004	-68 263
Summa finansiella poster		-69 673	-68 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 981	-172 654
ÅRETS RESULTAT		153 981	-172 654

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	1 162 578	1 207 357
Inventarier	Not 9	492	492
Summa materiella anläggningstillgångar		1 163 070	1 207 849
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 600	2 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 600	2 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 165 670	1 210 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 788	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	975 359	903 903
Summa kortfristiga fordringar		998 147	903 903
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	13 538	14 866
		13 538	14 866
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 525	3 525
Summa kassa och bank		3 525	3 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 210	922 295
SUMMA TILLGÅNGAR		2 180 880	2 132 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		305 600	305 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	44 703	93 662
Summa bundet eget kapital		350 303	399 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 251 182	-2 127 487
Årets resultat		153 981	-172 654
Summa fritt eget kapital		-2 097 201	-2 300 141
SUMMA EGET KAPITAL		-1 746 898	-1 900 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 819 680	2 923 886
Summa långfristiga skulder		2 819 680	2 923 886
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	882 543	924 021
Leverantörsskulder		30 242	31 804
Skatteskulder		2 308	2 394
Övriga skulder		14 016	13 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	178 989	137 618
Summa kortfristiga skulder		1 108 098	1 109 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 180 880	2 132 743

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Bastu	67 år	67 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	660 797	660 797
Årsavgifter - lokaler	174 480	174 480
Hyror lokaler	198 948	192 942
Hyror parkering	27 650	27 000
Bredbandsintäkter	3 948	3 948
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	46	49
	1 071 423	1 059 216

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	15 732	19 807
	15 732	19 807

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 763	10 900
	Snöröjning/sandning	8 123	6 255
	Gemensamma utrymmen	3 707	2 178
	Garage/parkering	1 083	0
	Gård	2 542	837
	Förbrukningsmateriel	2 653	3 517
	Brandskydd	3 483	3 384
	Fordon	0	1 194
		25 353	28 265
	Reparationer		
	VVS	0	22 748
	Elinstallationer	0	7 630
	Tak	0	3 250
	Garage/parkering	43 548	0
	Vattenskada	16 900	43 838
		60 448	77 466
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	11 331	0
	VVS	0	76 393
	Stambyte	0	304 428
	Ventilation	85 218	0
		96 549	380 821
	Taxebundna kostnader		
	El	35 427	25 194
	Värme	191 885	223 093
	Vatten	58 154	56 594
	Sophämtning/renhållning	62 217	62 792
		347 683	367 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 363	39 784
	Bredband	21 056	17 175
		62 419	56 959
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 234	89 084
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	641 686	1 000 268
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 188	0
	Föreningskostnader	1 553	3 152
	Förvaltningsarvode	53 734	52 572
	Administration	9 309	2 644
	Korttidsinventarier	23 990	0
	Konsultarvode	9 849	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		105 752	68 353

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 600	36 600
	Löner	25 760	21 890
	Kostnadsersättningar	0	183
	Sociala kostnader	8 924	11 500
		71 284	70 173
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	15 344	15 344
	Förbättringar	29 435	29 435
		44 779	44 779
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 189 389	3 189 389
	Utgående anskaffningsvärde	3 189 389	3 189 389
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 982 032	-1 937 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 779	-44 779
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 026 811	-1 982 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 162 578	1 207 357
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 876	20 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 326 000	8 148 000
	Taxeringsvärde mark	4 575 000	3 438 000
		14 901 000	11 586 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 408 000	9 218 000
	Lokaler	2 493 000	2 368 000
		14 901 000	11 586 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	102 281	102 281		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	102 281	102 281		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-101 789	-101 789		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 789	-101 789			
Redovisat restvärde vid årets slut		492	492		
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 600	2 600		
		2 600	2 600		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	70 265	71 651		
	Klientmedel hos SBC	163 740	225 112		
	Räntekonto hos SBC	741 354	607 141		
		975 359	903 903		
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Obligationsfonden, Robur förvaltning	0	13 538	0	14 866
			13 538	0	14 866
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	93 662	46 831		
	Reservering enligt stadgar	44 703	46 831		
	Omföring reservfond	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 662	0		
	Vid årets slut	44 703	93 662		

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,300 %	1 575 000	1 645 000	2025-02-11
Swedbank	3,698 %	777 567	818 275	2023-03-28
Swedbank	3,380 %	801 996	821 212	2024-09-25
Swedbank	1,700 %	547 660	563 420	2024-12-20
Summa skulder till kreditinstitut		3 702 223	3 847 907	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-882 543	-924 021	
		2 819 680	2 923 886	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 973 803 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		4 771 400	4 771 400

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Arvoden		59 867	48 881
Sociala avgifter		18 810	15 020
Ränta		8 509	8 581
Avgifter och hyror		91 803	65 136
		178 989	137 618

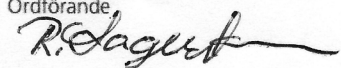
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Fortsättning på underhållsåtgärder beträffande husets stammar.	
Radonmätning i källarplanet samt förslag på åtgärd baserat på resultatet.	

Styrelsens underskrifter

Nykvarn den 17 / 4 2023

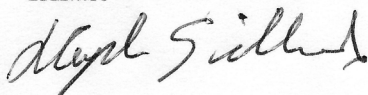
Datum: 16/4 2023

Rune Lagerstam
Ordförande



Datum: 16/4 2023

Charles R Lloyd G B Gillenberg
Ledamot



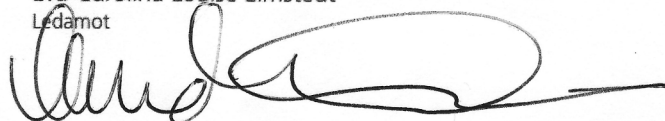
Datum: 16/4 2023

Eva Maria Haraldsson
Ledamot



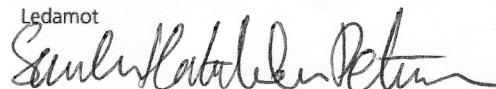
Datum: 17/4 2023

Eva Carolina Louise Elmstedt
Ledamot



Datum: 16/4 2023

Sandra M E Habibulin Petersen
Ledamot

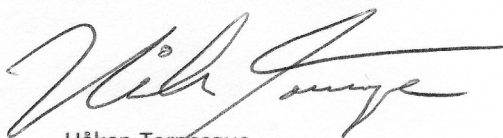


Datum: 16/4 2023

Karin Ulrika Sjögren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Håkan Tornesque
Extern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Plogen 832

Gammeltorpsvägen 2, 155 30 NYKVARN

Jag har för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 granskat

- Årsredovisning
- Räkenskaperna
- Styrelsens förvaltning

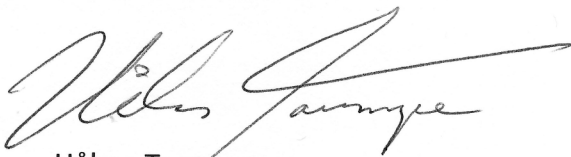
Granskningen har utförts enligt god revisionssed

Detaljgranskningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- Fastställer årsredovisningens balansräkning och resultaträkning
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar
- Beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat

Nykvarn 2023-04-27



Håkan Tornesque

Av föreningen utsedd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se