

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Plogen 20
Org nr: 769622-4281



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röslängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Beslut om stämman ska utse valberedning samt i förekommande fall val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-01.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på större underhållskostnader för räkenskapsår 2022. Föreningen har genomfört omfattande renovering av fasaden för vilken föreningen har tagit ett lån motsvarande 1 700 000 kr.

Resultatet för året är belastat med 98 750 kr till följd av reservering för osäker hyresfordran. Lägenheten, till följd av försäljning under år 2023, hyrs dock inte längre ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 930 % till 252 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 20 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Kvarnvägen 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 21 | 22 | 13 | 1 | 57 |

Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser | Carports |
|-------------|---------|--------|-----------|----------|
| 1 | 1 | 13 | 19 | 12 |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 4 154 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 3 143 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 145 m ² |
| Total bostadsarea | 3 288 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 60 215 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 50 216 000 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 124 tkr och planerat underhåll för 4 160 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden till 495 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 55 tkr (17 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (159 kr/m²).

Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen endast har en 9 årig underhållsplan att förhålla sig till. Föreningen tänker mer långsiktigt och väljer att avsätta större medel för att täcka mer långsiktigt underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------------|-----------|
| Huskropp utvändigt (Fasad) | 4 159 735 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Magnus Rapp | Ordförande | 2023 |
| Louise Almkvist | Sekreterare | 2023 |
| Monica Fahlman | Ledamot | 2023 |
| Jonna Stenvall | Ledamot | 2024 |
| Mattias Nilsson | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Hanna Gavelin | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Ulf Jonsson, E&Y | Auktoriserad revisor | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Christer Sjölund | 2023 |

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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2023-01-01. Därmed aviserade styrelsen om en planerad avgiftshöjning under år 2022 på grund av föreningens ökade kostnader (omkostnader för lån med ökade räntor och underhåll av fastigheten).

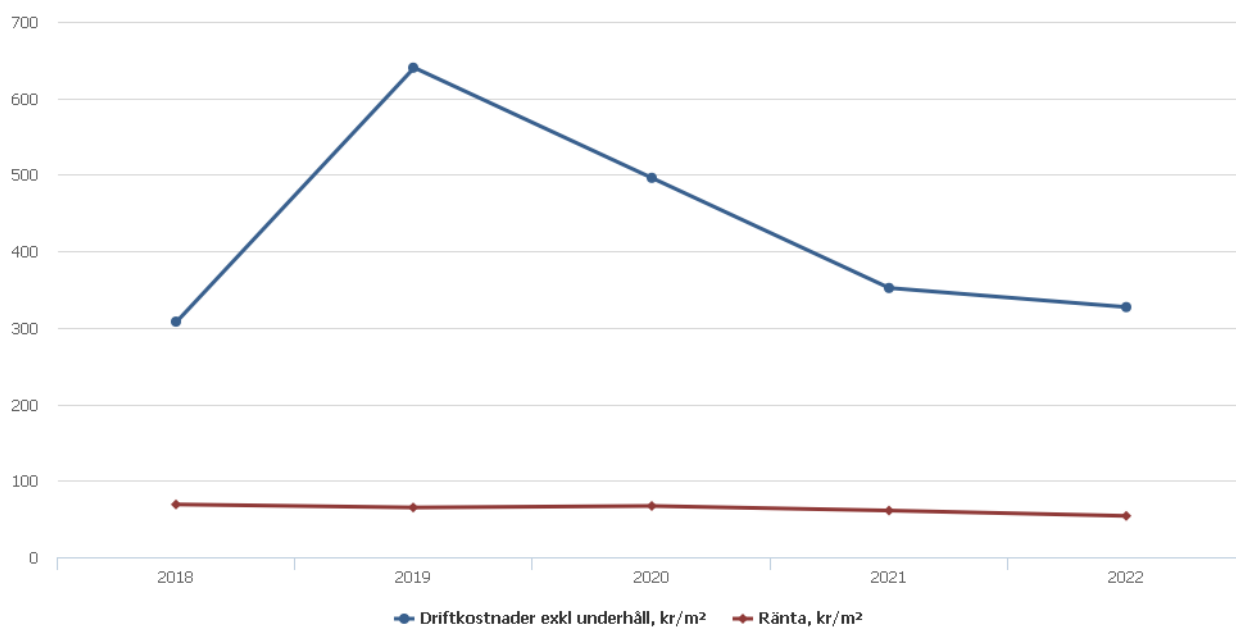
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 512 | 2 501 | 2 516 | 2 505 | 2 503 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 337 | 717 | 566 | -392 | 747 |
| Soliditet % | 58 | 62 | 61 | 60 | 59 |
| Likviditet % | 10 | 45 | 381 | 229 | 1 115 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 327 | 352 | 496 | 640 | 308 |
| Ränta, kr/m ² | 54 | 61 | 67 | 65 | 69 |
| Lån, kr/m ² | 7 816 | 7 314 | 7 330 | 7 493 | 8 181 |



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 33 850 995 | 2 742 268 | 2 017 709 | -79 414 | 717 493 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 717 493 | -717 493 |
| Reservering underhållsfond | | | 500 000 | -500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -2 517 709 | 2 517 709 | |
| Årets resultat | | | | | -3 337 064 |
| Vid årets slut | 33 850 995 | 2 742 268 | 0 | 2 655 788 | -3 337 064 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | 638 079 |
| Årets resultat | -3 337 064 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 517 709 |
| Summa | -681 276 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 681 276

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 512 363 | 2 501 068 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 224 836 | 212 860 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 737 199 | 2 713 928 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 236 290 | -1 157 087 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -336 403 | -253 102 |
| Personalkostnader | Not 6 | 0 | -52 568 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -337 692 | -337 692 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 910 385 | -1 800 449 |
| Rörelseresultat | | -3 173 186 | 913 479 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 14 997 | 4 125 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -178 876 | -200 112 |
| Summa finansiella poster | | -163 879 | -195 986 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 337 064 | 717 493 |
| Årets resultat | | -3 337 064 | 717 493 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 60 753 961 | 61 091 654 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 753 961 | 61 091 654 |
| Summa anläggningstillgångar | | 60 753 961 | 61 091 654 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 14 071 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 5 525 | 6 411 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 116 424 | 87 084 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 121 949 | 107 566 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 1 097 897 | 2 458 012 |
| Summa kassa och bank | | 1 097 897 | 2 458 012 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 219 845 | 2 565 578 |
| Summa tillgångar | | 61 973 807 | 63 657 232 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 36 593 263 | 36 593 263 | |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 2 017 709 | |
| Summa bundet eget kapital | 36 593 263 | 38 610 972 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 2 655 788 | -79 414 | |
| Årets resultat | -3 337 064 | 717 493 | |
| Summa fritt eget kapital | -681 276 | 638 079 | |
| Summa eget kapital | 35 911 987 | 39 249 051 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 13 250 000 | 18 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 250 000 | 18 700 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 12 450 000 | 5 350 000 |
| Leverantörsskulder | | 19 451 | 40 077 |
| Övriga skulder | Not 15 | 1 150 | 1 150 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 341 219 | 316 954 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 811 820 | 5 708 181 |
| Summa eget kapital och skulder | | 61 973 807 | 63 657 232 |



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 | 166 |
| Standardförbättringar (dränering) | Linjär | 20 |
| Standardförbättringar (stambyte) | Linjär | 95 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 148 108 | 2 148 108 |
| Hyror, bostäder | 144 060 | 144 060 |
| Hyror, garage | 99 600 | 97 440 |
| Hyror, p-platser | 127 860 | 124 140 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -515 | -2 940 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 750 | -9 740 |
| Summa nettoomsättning | 2 512 363 | 2 501 068 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 150 480 | 150 480 |
| Övriga ersättningar | 17 819 | 21 617 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | 2 |
| Övriga rörelseintäkter | 56 537 | 1 020 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 39 741 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 224 836 | 212 860 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -4 159 735 | 0 |
| Reparationer | -123 786 | -209 316 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -94 733 | -91 323 |
| Försäkringspremier | -62 011 | -61 835 |
| Kabel- och digital-TV | -142 845 | -141 787 |
| Obligatoriska besiktningar | -15 100 | -14 603 |
| Bevakningskostnader | 0 | -959 |
| Snö- och halkbekämpning | -61 272 | -54 989 |
| Förbrukningsinventarier | -2 944 | -2 463 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -650 |
| Vatten | -155 035 | -152 334 |
| Fastighetsel | -132 359 | -134 016 |
| Uppvärmning | -183 471 | -192 925 |
| Sophantering och återvinning | -67 126 | -65 871 |
| Förvaltningsarvode drift | -35 873 | -34 016 |
| Summa driftskostnader | -5 236 290 | -1 157 087 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -165 766 | -162 752 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 000 | -15 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 889 | -1 902 |
| Kreditupplysningar | -333 | -2 945 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 495 | -23 302 |
| Representation | -2 500 | -1 829 |
| Kontorsmateriel | -2 750 | -2 790 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -41 | 0 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | -98 750 | 0 |
| Serviceavgifter | 0 | -231 |
| Konsultarvoden | -9 382 | -40 001 |
| Bankkostnader | -2 100 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -16 397 | -800 |
| Summa övriga externa kostnader | -336 403 | -253 102 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | 0 | -40 000 |
| Sociala kostnader | 0 | -12 568 |
| Summa personalkostnader | 0 | -52 568 |

Styrelsearvoden för år 2022/2023 utbetalas under år 2023 då styrelsen har fullgjort sitt uppdrag.



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

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -245 691 | -245 691 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -92 001 | -92 001 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -337 692 | -337 692 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 14 935 | 3 746 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 47 | 380 |
| Övriga ränteintäkter | 15 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 997 | 4 125 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -178 838 | -199 905 |
| Övriga räntekostnader | -38 | -207 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -178 876 | -200 112 |



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 40 866 549 | 40 866 549 |
| Mark | 15 517 443 | 15 517 433 |
| Tillkommande utgifter | 7 558 890 | 7 558 890 |
| | 63 942 882 | 63 942 872 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 63 942 882 | 63 942 872 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 054 487 | -1 808 796 |
| Tillkommande utgifter | -796 742 | -704 740 |
| | -2 851 229 | -2 513 536 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -245 691 | -245 691 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -92 001 | -92 001 |
| | -337 692 | -337 692 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 188 921 | -2 851 228 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 60 753 962 | 61 091 653 |
| Varav | | |
| Byggnader | 38 566 372 | 38 812 062 |
| Mark | 15 517 443 | 15 517 443 |
| Tillkommande utgifter | 6 670 147 | 6 762 148 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 59 400 000 | 49 400 000 |
| Lokaler | 815 000 | 816 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 60 215 000 | 50 216 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>43 551 000</i> | <i>33 500 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>16 664 000</i> | <i>16 716 000</i> |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattefordringar | 5 525 | 6 411 |
| Summa övriga fordringar | 5 525 | 6 411 |



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 26 562 | 24 824 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 66 054 | 38 452 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 23 808 | 23 808 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 116 424 | 87 084 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel (SBAB) | 796 413 | 1 587 854 |
| Transaktionskonto (Swedbank) | 301 483 | 870 158 |
| Summa kassa och bank | 1 097 897 | 2 458 012 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 25 700 000 | 24 050 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -50 000 | -50 000 |
| Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut | -12 400 000 | -5 300 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 13 250 000 | 18 700 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. Skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,83% | 2022-12-01 | 2 800 000,00 | -2 800 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,59% | 2023-01-30 | 2 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 500 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,95% | 2023-01-30 | 5 400 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 400 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,12% | 2023-06-01 | 0,00 | 4 500 000,00 | 0,00 | 4 500 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,96% | 2024-01-30 | 4 950 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 4 900 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,67% | 2024-10-30 | 4 200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 200 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,83% | 2025-10-30 | 4 200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 200 000,00 |
| Summa | | | 24 050 000,00 | 1 700 000,00 | 50 000,00 | 25 700 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (Stadshypotek) lån om 12 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld för moms | 1 150 | 1 150 |
| Summa övriga skulder | 1 150 | 1 150 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 715 | 26 919 |
| Upplupna driftskostnader | 25 435 | 5 312 |
| Upplupna elkostnader | 28 502 | 15 256 |
| Upplupna vattenavgifter | 12 887 | 12 609 |
| Upplupna värmekostnader | 27 367 | 29 684 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 4 315 | 5 344 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 230 997 | 221 830 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 341 219 | 316 954 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 35 600 000 | 35 600 000 |

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Rapp

Louise Almkvist

Mattias Nilsson

Monica Fahlman

Jonna Stenvall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557493750540





Dokument

| | |
|--|---|
| <p>Årsredovisning 2022 - BRF Plogen 20 (uppdaterad 2023-05-29) Huvuddokument 19 sidor Startades 2023-05-30 14:04:06 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-06-02 22:38:31 CEST (+0200)</p> | <p>Ordlista (bilaga) Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p> |
|--|---|

Initierare

| |
|--|
| <p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</p> |
|--|

Signerande parter

| | |
|---|---|
| <p>Magnus Rapp (MR) magnus.rapp.brf20@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Karl Oskar Henriksson Rapp" Signerade 2023-05-30 14:57:14 CEST (+0200)</p> | <p>Jonna Stenvall (JS) jonna.stenvall.brf20@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonna Evelina Stenvall" Signerade 2023-05-30 17:18:38 CEST (+0200)</p> |
| <p>Louise Almkvist (LA) louise.almkvist@icloud.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE ALMKVIST" Signerade 2023-05-30 15:40:49 CEST (+0200)</p> | <p>Mattias Nilsson (MN) mattias.nilsson.brf20@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON" Signerade 2023-05-30 14:04:52 CEST (+0200)</p> |
| <p>Monica Fahlman (MF) monica.fahlman.brf20@gmail.com</p> | <p>Ulf Jonsson (UJ) ulf.jonsson@se.ey.com</p> |



Verifikat

Transaktion 09222115557493750540



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Theresia Fahlman"
Signerade 2023-05-30 14:25:42 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Gustav Jonsson"
Signerade 2023-06-02 22:38:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Plogen 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Plogen 20 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

