

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen PLOGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1937-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 1937 hos PRV.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Brämaregården 1:9 | 1937 | Göteborg |
| Brämaregården 1:10 | 1937 | Göteborg |
| Brämaregården 1:11 | 1937 | Göteborg |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Uppvärmning i fastigheterna är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus i 3 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 799 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 3 | 57 | 11 |

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Nya medlemmar:

2/2 Niclas Henningsson
4/1 Patrick Bäckström
4/3 David Johannesson
6/1 Michael Bellini
7/3 Gun Annerling
8/3 Mattias Karlsson
15/1 Johanna Daag
16/1 Anna Rensfeldt
31/2 Emma Johansson
38/1 Jennie Andersson

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum fr om 1 oktober 2003.

☞☞ Ekonomisk förvaltning

☞☞ Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltning har skötts av HSB Göteborg.

Styrelsens sammansättning

| | | |
|------------------|-----------------|-------------------|
| Mats Johansson | Ordförande | |
| Lennart Karlsson | Vice ordförande | |
| Mattias Karlsson | Sekreterare | |
| Bengt Persson | Kassör | |
| Ylva Sörensson | Kassör | Avgått 2003-10-13 |
| Fredrik Nilsson | Ledamot | |
| Roger Andersson | Suppleant | |
| Stefan Larsson | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Truls Ganelius auktorerad revisor Göteborgs Småföretagarcenter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-04-01.

Eftersom kassören Ylva Sörensson slutade på egen begäran per den 2003-10-13 hölls en extra föreningsstämma den 2003-10-30 för att välja in en ny ledamot. Bengt Persson valdes som ordinarie styrelseledamot i Ylva Sörenssons ställe och till ny suppleant valdes Roger Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Normalt underhåll har utförts på fastigheten under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Underhållsplan

| Åtgärd | Genomförande | Kostnad (prel.) |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|
| Markarbeten | 2004-2005 | |
| Putslaga grunden | 2004 | 300 000 |
| Målning av trappuppgångar | 2005 | 200 000 |
| Nya tvättmaskiner och torktumlare | 2006 | 120 000 |
| Målning av sophus | 2007 | 10 000 |
| Ny antennenläggning för kabel-tv | 2007 | 100 000 |

Föreningens ekonomi och fastighetsskötsel

Styrelsen har flyttat lånen från SBAB till Handelsbanken. Föreningen har numera totalt två lån hos Handelsbanken, det ena om 2 100 000 kronor och det andra om 1 374 362 kr, per den 7 januari 2004.

Avtal om underhåll har slutits med HSB.

Avtal om ekonomisk förvaltning har slutits med SBC.

Övrig information

Under hösten fick Plogen sin egen hemsida, med adress <http://www.plogen.se>

Föreningslokalen har under året varit tillgänglig för medlemmarnas nyttjande.

Expeditionstid har hållits i styrelserummet, i källaren till Rambergsvägen 27A, mellan klockan 18.00 - 19.00 sista måndagen i varje månad.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

| | |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 1 907 679:18 kr |
| årets vinst | <u>5 439:00 kr</u> |
| summa | 1 913 118:18 kr |

disponeras så att

| | |
|----------------------------|------------------------|
| till reservfonden avsättes | 550:00 kr |
| i ny räkning överföres | <u>1 912 568:18 kr</u> |
| | 1 913 118:18 kr |

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

| RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2003 | 2002 |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 526 587 | 1 545 543 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>12 000</u> | <u>1 000</u> |
| | | 1 538 587 | 1 546 543 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetsskötsel | Not 2 | -1 925 | - |
| Reparationer | | -200 173 | -231 171 |
| Taxebundna kostnader | | -537 406 | -427 294 |
| Övriga driftskostnader | | -56 650 | -46 617 |
| Fastighetsskatt | | -83 800 | -83 800 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -191 949 | -88 349 |
| Personalkostnader | | -119 593 | -173 763 |
| Avskrivningar | | <u>-89 073</u> | <u>-25 499</u> |
| | | -1 280 568 | -1 076 492 |
| RÖRELSERESULTAT | | 258 019 | 470 051 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 993 | 4 668 |
| Räntekostnader | | <u>-204 037</u> | <u>-240 379</u> |
| | | -203 044 | -235 711 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 54 975 | 234 340 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | |
| Föreningens reparationsfond | Not 7 | <u>-49 536</u> | <u>-</u> |
| | | -49 536 | - |
| ÅRETS RESULTAT | | 5 439 | 234 340 |

| BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER | | 2003 | 2002 |
|------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 5 608 267 | 5 683 17€ |
| Maskiner och inventarier | Not 4 | <u>19 250</u> | <u>33 414</u> |
| | | 5 627 517 | 5 716 59€ |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats SBC | | <u>3 500</u> | <u>3 50€</u> |
| | | 3 500 | 3 50€ |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 5 631 017 | 5 720 09€ |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 528 | - |
| Övriga fordringar | | 314 | 22 038 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | <u>11 453</u> | <u>16 212</u> |
| | | 18 295 | 38 250 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, postgiro och bank | | 7 759 | 94 285 |
| SBC klientmedel i SHB | | <u>421 896</u> | <u>-</u> |
| | | 429 654 | 94 285 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 447 949 | 132 53€ |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 078 966 | 5 852 62€ |

| BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER | | 2003 | 2002 |
|---------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 36 050 | 36 050 |
| Reservfond | | <u>261 400</u> | <u>237 900</u> |
| | | 297 450 | 273 950 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 1 907 679 | 1 696 840 |
| Årets resultat | | <u>5 439</u> | <u>234 340</u> |
| | | 1 913 118 | 1 931 180 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 210 568 | 2 205 130 |
| AVSÄTTNINGAR | Not 7 | | |
| Föreningens reparationsfond | | <u>49 536</u> | - |
| | | 49 536 | - |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | <u>3 274 365</u> | <u>3 464 445</u> |
| | | 3 274 365 | 3 464 445 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 8 | 200 000 | 49 000 |
| Leverantörsskulder | | 52 065 | 59 230 |
| Skatteskulder | | 28 116 | 11 705 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 005 | 5 361 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 143 796 | 24 243 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | <u>117 515</u> | <u>33 507</u> |
| | | 544 497 | 183 046 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 6 078 966 | 5 852 626 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | | 6 055 425 | 6 055 425 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Avskrivning på byggnad, fastighetsförbättringar och fastighetsrenoveringar har tillkommit år 2003.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

| | 2003 | 2002 |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnad | 1,5% | - |
| Fastighetsförbättringar | 1,0% | - |
| Fastighetsrenoveringar | 1,0% | - |
| Inventarier | 20,0% | 20,0% |

NOT 1

ÅRSavgifter, HYRESintäkter

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 488 187 | 1 507 143 |
| Hyresintäkter | 38 400 | 38 400 |
| | 1 526 587 | 1 545 543 |

NOT 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

| | | |
|----------------------|--------------|---|
| Gård | 508 | - |
| Förbrukningsmateriel | 1 417 | - |
| | 1 925 | - |

Reparationer

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lås | 107 967 | - |
| Elinstallationer | 4 876 | - |
| Teleportanläggning | - | 35 000 |
| Bredband | - | 123 770 |
| Övrigt | 87 330 | 72 401 |
| | 200 173 | 231 171 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| Elkostnader | 45 569 | 18 140 |
| Värmekostnader | 301 618 | 302 568 |
| Vattenkostnader | 109 510 | 67 940 |
| Sophämtning | 58 710 | 22 474 |
| Grovsopor | 6 545 | - |
| Renhållning | 15 454 | 16 172 |
| | 537 406 | 427 294 |

| | | |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| NOT 2 (fortsättning) | 2003 | 2002 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 26 506 | 27 068 |
| Kabel-TV | 26 472 | 19 549 |
| Bredband | 3 672 | - |
| | <u>56 650</u> | <u>46 617</u> |
| Fastighetsskatt | 83 800 | 83 800 |
| Övriga förvaltnings och rörelsekostnader | | |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 29 875 | 32 000 |
| Studieverksamhet | 5 995 | - |
| Förvaltningsarvode | 11 250 | - |
| Förvaltningsarvoden övriga | 10 125 | - |
| Administration | 35 070 | 22 798 |
| Korttidsinventarier | 50 964 | 7 413 |
| Konsultarvode | 23 000 | 20 468 |
| Avgift till organisationer | 5 670 | 5 670 |
| | <u>171 949</u> | <u>88 349</u> |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 37 879 | 21 075 |
| Löner och arvoden | 67 578 | 111 792 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 370 | - |
| Sociala kostnader | 32 786 | 37 639 |
| Övriga personalkostnader | 980 | 3 257 |
| | <u>139 593</u> | <u>173 763</u> |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 57 560 | - |
| Förbättringar | 17 349 | - |
| Inventarier | 14 164 | 25 499 |
| | <u>89 073</u> | <u>25 499</u> |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 1 280 568 | 1 076 492 |
| NOT 3 | | |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 5 683 176 | 5 683 176 |
| Nyanskaffningar | - | - |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>5 683 176</u> | <u>5 683 176</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Årets avskrivningar enligt plan | <u>-74 909</u> | - |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-74 909</u> | - |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 5 608 267 | 5 683 176 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 111 020 | - |

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| NOT 3 (fortsättning) | 2003 | 2002 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 13 691 000 | 13 691 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>2 821 000</u> | <u>2 821 000</u> |
| | 16 512 000 | 16 512 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 16 264 000 | 16 264 000 |
| Lokaler | 248 000 | 248 000 |

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | <u>242 886</u> | <u>242 886</u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 242 886 | 242 886 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | -209 472 | -183 973 |
| Årets avskrivningar enligt plan | <u>-14 164</u> | <u>-25 499</u> |
| Utgående avskrivning enligt plan | -223 636 | -209 472 |

Planenligt restvärde vid årets slut

| | |
|---------------|---------------|
| 19 250 | 33 414 |
|---------------|---------------|

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 03-12-31 | 02-12-31 |
| Kabel-TV | 6 714 | 6 522 |
| Årsavgift SBC | - | 5 670 |
| EI | 1 689 | 2 365 |
| Administration | 340 | 1 655 |
| Bankkostnad | 300 | - |
| Försäkring | <u>2 410</u> | <u>-</u> |
| | 11 453 | 16 212 |

NOT 6

EGET KAPITAL

| | | | |
|----------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|
| | 2003 | Enligt stämans beslut | 2002 |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | 36 050 | | 36 050 |
| Reservfond | <u>261 400</u> | <u>23 500</u> | <u>237 900</u> |
| | 297 450 | 23 500 | 273 950 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | 1 907 679 | 210 840 | 1 696 840 |
| Årets resultat | <u>5 439</u> | <u>-234 340</u> | <u>234 340</u> |
| | 1 913 118 | -23 500 | 1 931 179 |
| Summa eget kapital | 2 210 568 | | 2 205 129 |

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

| | | |
|------------------|---------------|----------|
| Årets avsättning | <u>49 536</u> | <u>-</u> |
| Vid årets slut | 49 536 | - |

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | 03-12-31 | 03-12-31 | 02-12-31 | ändringsdag |
| SBAB | 4,88% | 117 839 | - | 2004-01-07 |
| SBAB | 4,88% | 108 394 | - | 2004-01-07 |
| SBAB | 4,88% | 121 132 | 386 449 | 2004-01-07 |
| Handelsbanken | 4,55% | 310 000 | 310 000 | rörlig ränta |
| Handelsbanken | 6,05% | 2 100 000 | 2 100 000 | 2007-06-30 |
| Handelsbanken | 4,55% | 717 000 | 717 000 | rörlig ränta |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 3 474 365 | 3 513 449 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | <u>-200 000</u> | <u>-49 000</u> | |
| | | 3 274 365 | 3 464 449 | |

NOT 9

UPPLUPNA KOSTNADER

| | 03-12-31 | 02-12-31 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Arvoden | - | 20 000 |
| Sociala avgifter | - | 4 243 |
| Vatten | 32 480 | - |
| Konsult | 23 000 | - |
| Sophämtning | 17 442 | - |
| Bankkostnad | 543 | - |
| Fjärrvärme | 4 920 | - |
| Grovsopor | 2 633 | - |
| Revisionsarvode | 15 000 | - |
| Låneräntor | <u>47 778</u> | <u>-</u> |
| | 143 796 | 24 243 |

Göteborg 2004-

Mats Johansson

Lennart Karlsson

Mattias Karlsson

Fredrik Nilsson

Bengt Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-

Truls Ganelius, auktoriserad revisor
Göteborgs Småföretagarcenter