

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen PLOGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 1935-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 1937 hos Bolagsverket.

#### 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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936-1938 och består av 3 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 849 kvadratmeter, varav 2 799 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 50 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
3	57	11

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

-----  
Gemensamhetslokal

Tidigare uthyrd som lokal  
-----

### **Byggnadens/Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2006.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning har skötts av FF Fastighetsservice

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Föreningen tillämpar den policy angående andrahandsuthyrning som framgår av föreningens stadgar.

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

### **Styrelsen**

Mattias Karlsson	Ordförande
Lennart Karlsson	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot
Kajsa Rydbeck	Ledamot
Per Värmsjö	Ledamot
Patrik Bäckström	Suppleant
Erik Norrman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mattias Karlsson, Bengt Persson, Patrik Bäckström och Erik Norrman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Christer Olsson Önnheim & Olsson Revisionsbyrå Ordinarie Extern

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-04-27.

Föreningen höll extra stämma den 18 oktober 2006. Frågan gällde upplåtelse av begränsade delar av föreningens vindar. Stämman fattade beslut att man skall erbjuda sex av medlemmarna i föreningen att köpa den torkvind som befinner sig omedelbart ovanför respektive lägenhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Filmning av stammar och bottenplatta.  
Installation av nya torkanläggningar i torkrummen.  
Upphandlad och påbörjad renovering av fuktskadade badrum.  
Införande av trappstädning som medlemmarna själv utför.  
Brandinformationsdag med anledning av installerat brandskydd.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fortsatt renovering av fuktskadade badrum.  
OVK-besiktning med byte av paxfläktar.  
Erbjudande till berörda medlemmar att köpa den torkvind som befinner sig ovanför deras lägenhet, i enlighet med beslut vid extrastämma den 18 oktober 2006.  
Avtal om fastighetsskötsel med FF Fastighetsservice har sagts upp per den 31 december 2007.  
Styrelsen kommer att söka andra mindre kostsamma lösningar för den yttre fastighetsskötseln.  
Styrelsen emotser gärna förslag från intresserade medlemmar.

### Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt. Föreningen kommer från och med 2007 inte betala någon inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 10 549 107 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	564	537	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 551	1 623	1 158	1 241
Elkostnad/kvm totalyta	21	19	19	16
Värmekostnad/kvm totalyta	113	113	109	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	30	32	38

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	146 067
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 332 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-341 000</u>
	1 137 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så av fond för yttre underhåll ianspråktagas att i ny räkning överföres	125 931
	1 263 918

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 679 028	1 600 474
Övriga rörelseintäkter		14 423	36 924
		<b>1 693 451</b>	<b>1 637 398</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-67 486	-66 730
Reparationer		-182 865	-883 432
Taxebundna kostnader		-530 398	-528 334
Övriga driftskostnader		-107 286	-104 512
Fastighetsskatt		-69 130	-69 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 590	-185 636
Personalkostnader		-98 035	-117 658
Avskrivningar		-74 908	-82 694
		<b>-1 286 698</b>	<b>-2 038 126</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>406 753</b>	<b>-400 728</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		10 723	8 839
Räntekostnader		-226 346	-208 168
		<b>-215 623</b>	<b>-199 329</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>191 130</b>	<b>-600 057</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-45 063	0
		<b>-45 063</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>146 067</b>	<b>-600 057</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 <u>5 383 541</u>	<u>5 458 449</u>
	<b>5 383 541</b>	<b>5 458 449</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 387 041</b>	<b>5 461 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 871
Skattefordringar	0	35 327
Övriga fordringar	5	183
Förutbetalda kostnader	Not 4 <u>22 289</u>	<u>23 026</u>
	<b>22 294</b>	<b>60 407</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	5 084
SBC klientmedel i SHB	<u>1 747 151</u>	<u>1 773 088</u>
	<b>1 747 151</b>	<b>1 778 172</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 769 445</b>	<b>1 838 579</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 156 486</b>	<b>7 300 528</b>

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		36 050	36 050
Reservfond		261 400	261 400
Upplåtelseavgifter		610 500	610 500
Fond för yttre underhåll	Not 6	445 682	104 682
		<b>1 353 632</b>	<b>1 012 632</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		991 920	1 932 977
Årets resultat		146 067	-600 057
		<b>1 137 987</b>	<b>1 332 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 491 619</b>	<b>2 345 552</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	4 142 504	4 342 504
		<b>4 142 504</b>	<b>4 342 504</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		42 343	227 490
Skatteskulder		28 902	0
Övriga kortfristiga skulder		0	2 311
Upplupna kostnader	Not 9	131 899	121 816
Förutbetalda avgifter och hyror		119 219	60 855
		<b>522 363</b>	<b>612 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>7 156 486</b>	<b>7 300 528</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		<b>6 055 425</b>	<b>6 055 425</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2006	2005
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	1,00%	1,00%
Fastighetsrenovering	1,00%	1,00%

Föreningens fastighet inkomstbeskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt tidigare års års skattemässiga underskott sker beskattning med 28%.

	2006	2005
Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid respektive års slut till	0	32 958

### Not 1

#### RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 673 388	1 577 634
Hysesintäkter	5 640	22 840
	<b>1 679 028</b>	<b>1 600 474</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	59 531	27 776
Gård	1 419	24 553
Förbrukningsmateriel	5 952	13 871
Fordon	584	530
	<b>67 486</b>	<b>66 730</b>

16

<b>(Not 2 forts.)</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	1 238	120 672
Tvättstuga	87 431	159 490
Trapphus	0	152 350
Lås	11 744	6 461
VVS	23 754	2 864
Elinstallationer	1 875	4 425
Hiss	0	1 350
Tak	4 600	27 824
Fasad	0	11 321
Fönster	38 500	0
Markytor	0	352 925
Gård	2 345	0
Konsult	4 000	43 750
Övrigt	7 378	0
	<b>182 865</b>	<b>883 432</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	58 731	54 583
Värme	320 661	320 929
Vatten	86 020	86 871
Sophämtning	47 883	49 589
Renhållning	17 103	16 362
	<b>530 398</b>	<b>528 334</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	28 570	31 752
Kabel-TV	75 996	69 020
Bredband	2 720	3 740
	<b>107 286</b>	<b>104 512</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>69 130</b>	<b>69 130</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 450	4 538
Övriga förluster	0	2 944
Revisionsarvode extern revisor	10 500	26 000
Studieverksamhet	0	6 476
Förvaltningsarvode	79 759	76 588
Administration	34 461	50 161
Korttidsinventarier	20 419	6 753
Konsultarvode	4 331	4 340
Avgift till organisationer	5 670	7 336
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	500
	<b>156 590</b>	<b>185 636</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd kvinna som lokalvårdare		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Löner och arvoden	34 200	51 800
Sociala kostnader	23 835	25 858
	<b>98 035</b>	<b>117 658</b>

lv



<b>(Not 2 forts.)</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	57 560	57 560
Förbättringar	17 349	17 349
Inventarier	<u>0</u>	<u>7 785</u>
	<b>74 908</b>	<b>82 694</b>
 <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	 <b>1 286 698</b>	 <b>2 038 126</b>
 <b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	<u>5 683 176</u>	<u>5 683 176</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 683 176</b>	<b>5 683 176</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-224 727	-149 818
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-74 908</u>	<u>-74 909</u>
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-299 635</b>	<b>-224 727</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 383 541</b>	<b>5 458 449</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	111 020	111 020
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 781 000	9 781 000
Taxeringsvärde mark	<u>3 881 000</u>	<u>3 881 000</u>
	<b>13 662 000</b>	<b>13 662 000</b>
 <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	13 498 000	13 498 000
Lokaler	<u>164 000</u>	<u>164 000</u>
	<b>13 662 000</b>	<b>13 662 000</b>
 <b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	<u>242 886</u>	<u>242 886</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>242 886</b>	<b>242 886</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-242 886	-235 101
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>-7 785</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-242 886</b>	<b>-242 886</b>
 <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Försäkring	2 358	2 628
Kabel-TV	19 591	18 999
Tele	340	393
El	<u>0</u>	<u>1 005</u>
	<b>22 289</b>	<b>23 026</b>

**Not 6  
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	36 050	-	-	36 050
Reservfond	261 400	-	-	261 400
Upplåtelseavgifter	610 500	-	-	610 500
Fond för yttre underhåll Not 7	445 682	341 000	-	104 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 353 632</b>	<b>341 000</b>	<b>0</b>	<b>1 012 632</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	991 920	341 000	-600 057	1 932 977
Årets resultat	146 067	146 067	600 057	-600 057
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 137 987</b>	<b>487 067</b>	<b>0</b>	<b>1 332 920</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 491 619</b>	<b>828 067</b>	<b>0</b>	<b>2 345 552</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2006	2005
Vid årets början	104 682	90 522
Reservering enligt stadgar	341 000	326 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	-311 840
<b>Vid årets slut</b>	<b>445 682</b>	<b>104 682</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Handelsbanken	6,05%	2 068 142	2 068 142	2007-06-30
Handelsbanken	3,60%	774 362	974 362	rörligt
Handelsbanken	4,75%	1 500 000	1 500 000	2015-05-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 342 504</b>	<b>4 542 504</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	
		<b>4 142 504</b>	<b>4 342 504</b>	

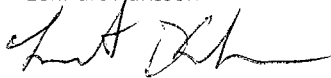
**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

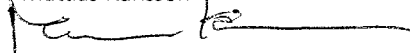
	2006-12-31	2005-12-31
Vatten	36 859	38 000
Sophämtning	17037	17 500
Bankkostnad	1271	633
Styrelsearvoden	39000	19 000
Social avgifter	10694	5 500
El	1100	4 107
Revisionskostnader	20000	28 625
Övrigt	0	2 513
Låneräntor	5 938	5 938
	<u>131 899</u>	<u>121 816</u>

Göteborg den 5 / 3 2007

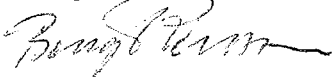
Lennart Karlsson



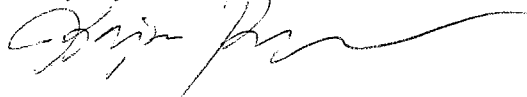
Mattias Karlsson



Bengt Persson



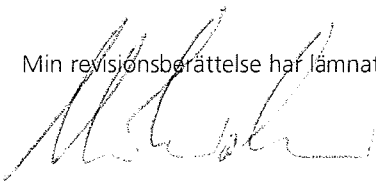
Kajsa Rydbeck



Per Värmsjö



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2007



Christer Olsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsföreningen Plogen**

Org.nr 757200-9731

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 april 2007

---

Christer Olsson  
Godkänd revisor