

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen PLOGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 2004-12-29 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 och med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
3	57	11

Byggnadernas tekniska status

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtit.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lennart Karlsson	Ledamot	
Mikael Keränen	Ledamot	
Kristina Kurtanjek	Ledamot	
Erik Norrman	Ledamot	
Kajsa Rydbeck	Ledamot	Avgick under räkenskapsåret
Christina Hansson	Suppleant	
Boel Klang	Suppleant	Avgick under räkenskapsåret

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Olsson, Önnheim & Olsson Revisionsbyrå, Ordinarie extern revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-04-25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Vid midsommar trängde vatten in i källaren till 27c och 27d pga. stopp i rensbrunn. Efter vattensugning och rensning av brunn avfuktades källaren.
- Energideklaration beställdes under året och har nästan avslutats under våren 2008.
- Till årskiftet 2007/2008 har fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel lagts ut på SBC.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Efter flera försök under senaste åren att få offerter på en rimlig uppfräschning av trädgårdarna verkar det nu som att detta kan utföras under 2008.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 10 650 068 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Då vi fått större utgifter avseende fastighets- och trädgårdsskötsel, förutom den normala kostnadsökningen (vilken eventuellt balanseras av skattelättnader) kan en mindre regering uppåt av avgifterna behövas inom närmaste året/åren.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	598	564	537
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 516	1 551	1 623	1 158
Elkostnad/kvm totalyta	16	21	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	108	113	113	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	30	32

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	36 133
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 263 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 341 000</u>
	959 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres

	959 051
--	---------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 675 428	1 679 028
Övriga rörelseintäkter		22 408	14 423
		<u>1 697 836</u>	<u>1 693 451</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-76 861	-67 486
Reparationer		-381 395	-182 865
Taxebundna kostnader		-525 779	-530 398
Övriga driftskostnader		-112 343	-107 286
Fastighetskatt		-54 432	-69 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 129	-156 590
Personalkostnader		-44 450	-98 035
Avskrivningar		-74 908	-74 908
		<u>-1 443 296</u>	<u>-1 286 698</u>
RÖRELSERESULTAT		254 540	406 753
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 261	10 723
Räntekostnader		-225 796	-226 346
		<u>-215 535</u>	<u>-215 623</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 005	191 130
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 872	-45 063
		<u>-2 872</u>	<u>-45 063</u>
ÅRETS RESULTAT		36 133	146 067

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	5 308 633	5 383 541
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<u>5 308 633</u>	<u>5 383 541</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 312 133	5 387 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	28 364	0
Övriga fordringar	34 700	5
Förutbetalda kostnader Not 5	52 557	22 289
	<u>115 621</u>	<u>22 294</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 710 567	1 747 151
	<u>1 710 567</u>	<u>1 747 151</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 826 188	1 769 445
SUMMA TILLGÅNGAR	7 138 321	7 156 486

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
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	660 751	445 682
		1 568 701	1 353 632
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		922 918	991 920
Årets resultat		36 133	146 067
		959 051	1 137 987
SUMMA EGET KAPITAL		2 527 752	2 491 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 142 504	4 142 504
		4 142 504	4 142 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	100 000	200 000
Leverantörsskulder		158 432	42 343
Skatteskulder		21 114	28 902
Övriga kortfristiga skulder		1 395	0
Upplupna kostnader	Not 9	131 738	131 899
Förutbetalda avgifter och hyror		55 386	119 219
		468 065	522 363
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 138 321	7 156 486
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.

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.

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

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

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	1,0%	1,0%
Fastighetsreovering	1,0%	1,0%
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 673 388	1 673 388
Hysesintäkter	2 040	5 640
	1 675 428	1 679 028
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	62 274	59 531
Snöröjning	1 850	0
Gård	9 375	1 419
Förbrukningsmateriel	3 362	5 952
Fordon	0	584
	76 861	67 486
Reparationer		
Lägenheter	319 703	0
Gemensamma utrymmen	0	1 238
Tvättstuga	4 307	87 431
Källare	7 315	0
Lås	5 418	11 744
VVS	4 350	23 754
Elinstallationer	0	1 875
Tak	0	4 600
Fasad	33 375	0
Fönster	0	38 500
Gård	0	2 345
Konsult	0	4 000
Vattenskada	6 927	0
Övrigt	0	7 378
	381 395	182 865

Not 2 forts.	2007	2006
Taxebundna kostnader		
El	46 633	58 731
Värme	307 319	320 661
Vatten	88 889	86 020
Sophämtning	65 307	47 883
Renhållning	17 631	17 103
	525 779	530 398
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 899	28 570
Kabel-TV	78 364	75 996
Bredband	4 080	2 720
	112 343	107 286
Fastighetsskatt	54 432	69 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 200	1 450
Revisionsarvode extern revisor	17 625	10 500
Styrelseomkostnader	27 626	0
Förvaltningsarvode	82 632	79 759
Arvode SBC övrigt	1 250	0
Administration	9 501	34 461
Korttidsinventarier	24 476	20 419
Konsultarvode	3 149	4 331
Medlemsavgift SBC ek för	5 670	5 670
	173 129	156 590
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 980	40 000
Löner och arvoden	8 550	34 200
Sociala kostnader	9 920	23 835
	44 450	98 035
Avskrivningar		
Byggnad	57 560	57 560
Förbättringar	17 349	17 349
	74 908	74 908
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 443 296	1 286 698
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 683 176	5 683 176
Utgående anskaffningsvärde	5 683 176	5 683 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-299 635	-224 727
Årets avskrivningar enligt plan	-74 908	-74 908
Utgående avskrivning enligt plan	-374 543	-299 635

Not 3 forts.	2007	2006
Planenligt restvärde vid årets slut	5 308 633	5 383 541
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	111 020	111 020

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 049 000	9 781 000
Taxeringsvärde mark	5 637 000	3 881 000
	20 686 000	13 662 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 642 000	13 498 000
Lokaier	44 000	164 000
	20 686 000	13 662 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	242 886	242 886
Utgående anskaffningsvärde	242 886	242 886

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-242 886	-242 886
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-242 886	-242 886

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	31 647	2 358
Kabel-TV	20 570	19 591
Bredband	340	340
	52 557	22 289

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	0	0	36 050
Reservfond	261 400	0	0	261 400
Upplåtelseavgifter	610 500	0	0	610 500
Fond för yttre underhåll enligt not	660 751	341 000	0	445 682
Summa bundet eget kapital	1 568 701	341 000	0	1 353 632
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	922 918	-341 000	146 067	991 920
Årets resultat	36 133	118 133	-146 067	146 067
Summa fritt eget kapital	959 051	-222 867	0	1 137 987
Summa eget kapital	2 527 752	118 133	0	2 491 619

Uka


	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	445 682	104 682
Reservering enligt stadgar	341 000	341 000
anspråktagande enl. stämmobeslut 2006	0	-125 931
Vid årets slut	660 751	445 682

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Not 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Handelsbanken	5,25 %	2 068 142	2 068 142	2012-11-09
Handelsbanken	4,95 %	674 362	774 362	Rörligt
Handelsbanken	4,75 %	1 500 000	1 500 000	2015-05-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 242 504	4 342 504	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-200 000	
		4 142 504	4 142 504	

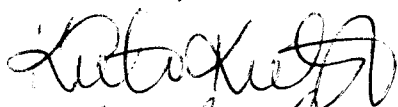
	2007-12-31	2006-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader vatten	38 300	36 859
Upplupna kostn sophämtning	15 200	17 037
Upplupna kostn extern revisor	19 000	20 000
Upplupna arvoden	41 000	39 000
Beräknade upplupna sociala avg	12 300	10 694
Upplupna räntekostnader	5 938	5 938
Övriga kostnader	0	2 371
	131 738	131 899

GÖTEBORG den 11 / 12 2008

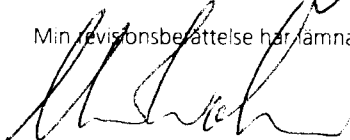
Lennart Karlsson



Kristina Kurtanjek




Min revisionsberättelse har lämnats den 13/12 2008

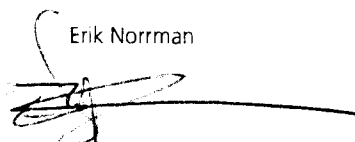


Christer Olsson
Extern revisor

Mikael Keränen



Erik Norrman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Plogen

Org.nr 757200-9731

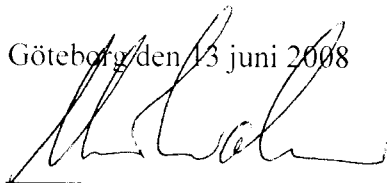
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 13 juni 2008



Christer Olsson
Godkänd revisor