

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Plogen

Org nr: 757200-9731



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	3
Balansräkning.....	4
Kassaflödesanalys.....	6
Noter.....	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Nuvarande stadgar registrerades 2013-09-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 1:9-11 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Värdeår 1976.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
3	56	13	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler

8

Total tomtarea 3 598 m²
Total bostadsarea 2 849 m²

Årets taxeringsvärde 57 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 57 800 000 kr



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 710 tkr och planerat underhåll för 2 583 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stam- och badrumsrenovering	2 582 834

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens har en aktuell underhållsplan som är antagen 2024-02-18. Underhållsplanen visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 362 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 478 kr/m².

Styrelse

Efter ordinarie stämma 2023-06-14 och därpå följande konstituerande hade styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Karlsson	Ordförande	2024 <i>Avgick</i>
Richard Udd	Vice ordförande	2025 <i>Avgick</i>
Anna Carlstrand	Sekreterare	2024 <i>Avgick</i>
Nicholas Stålfors	Ledamot	2024 <i>Avgick</i>
Sebastian Olén	Ledamot	2025 <i>Avgick</i>
Tomas Andersson	Ledamot	2025
Fanny Nordström	Ledamot	2024 <i>Avgick</i>

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Freddy Antonsson	Suppleant	2024 <i>Avgick</i>
Carl Sandström	Suppleant	2024 <i>Avgick</i>
Lukas Andersson	Suppleant	2024 <i>Avgick</i>

Efter extrastämman 2024-01-10 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Moberg	Ordförande	2024
Philip Rydqvist	Ledamot	2024
Giselle Blakesley	Ledamot	2024
Mats Blakesley	Ledamot	2024
Tomas Andersson	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024



Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-02-01 samt ytterligare med 75 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsen har ordet

Badrumsrenoveringen i 25A slutbesiktigades och blev klar. Badrummen blev mycket fina och medlemmarna var nöjda med sina nya badrum.

I maj var förvaltaren klar med den årliga tillsynen av fastigheterna och började med översyn av underhållsplanen. I september fick vi ett förslag till ny underhållsplan. Vi upplevde att underhållsplanen hade för hög ambitionsnivå och var dyrare än nödvändigt. Vi antog inte förslaget och tänkte oss att den behövde ändras så att den passade våra behov bättre.

Styrelsearbetet har under året haft utmaningar. Flera ledamöter har successivt avgått och flyttat.

Arkivdokument om föreningens historia har tyvärr försvunnit. Gamla bygghandlingar, lägenhetsregister, medlemsregister, styrelseprotokoll, stämmoprotokoll med mera, hade av oklar anledning flyttats ut från arkivrummet till en mindre säker plats. Dokumenten eftersöktes under året men har tyvärr inte återfunnits. Sökandet skulle fortsätta nästa år men vi befarar att allt blivit slängt.

Kostnaderna ökade markant under året och stambyte fanns nu inom de närmaste tio åren. I december fattades beslut att höja årsavgiften 10% i ett första steg men långt tidigare har det stått klart att betydande ytterligare höjningar skulle behövas.

Den 10 januari 2024 hölls extra föreningsstämma och en nästan helt ny styrelse tillsattes av medlemmarna. Årsavgiften höjdes strax därefter till en nivå som skulle motsvara avgifterna hos likvärdiga föreningar i den nära framtiden. Styrelse skulle anpassa underhållsplanen till föreningens behov och ta fram förslag för finansiering. Styrelsen skulle också hitta sätt att sänka kostnaderna för skötsel, lokalvård och teknisk service.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 132	2 078	2 059	2 014	1 994
Resultat efter finansiella poster*	-5 455	-762	114	13	322
Resultat exkl avskrivningar	-5 372	-679	198	97	405
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 010	-1 768	-692	-793	-683
Balansomslutning	6 990	6 433	7 243	7 089	6 973
Soliditet %*	-21	62	66	66	66
Likviditet %	28	72	461	470	88
Reservering till underhållsfond kr/kvm	478	382	312	312	382
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	743				
Energikostnad kr/kvm*	241				
Sparande kr/kvm*	-979				
Skuldsättning kr/kvm*	2 056				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 056				
Räntekänslighet %*	2,8				

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar i år ett negativt resultat med anledning av stora kostnader för underhåll avseende stam- och badrumsrenovering. Stora reparationskostnader för framför allt vattenskador och konsultarvoden avseende utredning av stam- och badrumsrenovering samt ökade kostnader för snö- och halkbekämpning bidrar ytterligare till det negativa resultatet. Föreningen har även högre räntekostnader till följd av nya lån.

Föreningen visar i år ett positivt kassaflöde med anledning av nya lån med 4 mkr. Det negativa sparande indikerar att föreningen 2023 haft ekonomiska utmaningar, dessa utmaningar har åtgärdats genom avgiftshöjningar som verkställdes tidigt 2024. Föreningen hade tidigare låga avgifter och har från och med februari 2024 konkurrenskraftiga avgiftsnivåer. Mer info i not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 700	261 400	2 390 850	4 889 817	-2 830 909	-761 933
Disposition enl. årsstämmobeslut					-761 933	761 933
Reservering underhållsfond				1 362 000	-1 362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 582 834	2 582 834	
Årets resultat						-5 454 918
Vid årets slut	53 700	261 400	2 390 850	3 668 983	-2 372 008	-5 454 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 592 842
Årets resultat	-5 454 918
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 582 834
Summa	-7 826 926

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 7 826 926
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 848	2 078 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 768	17 209
Summa rörelseintäkter		2 295 616	2 095 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 893 881	-2 188 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 515 470	-433 764
Personalkostnader	Not 6	-106 654	-130 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 328	-83 328
Summa rörelsekostnader		-7 599 333	-2 835 596
Rörelseresultat		-5 303 717	-740 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 857	12 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 058	-34 086
Summa finansiella poster		-151 201	-21 734
Resultat efter finansiella poster		-5 454 918	-761 933
Årets resultat		-5 454 918	-761 933



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 587 222	4 670 549
Summa materiella anläggningstillgångar		4 587 222	4 670 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		4 590 722	4 674 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 530	60
Övriga fordringar	Not 12	38 321	21 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 789	144 815
Summa kortfristiga fordringar		208 640	166 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 190 551	1 592 111
Summa kassa och bank		2 190 551	1 592 111
Summa omsättningstillgångar		2 399 191	1 758 824
Summa tillgångar		6 989 913	6 432 873



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 444 550	2 444 550
Reservfond	261 400	261 400
Fond för yttre underhåll	3 668 983	4 889 817
Summa bundet eget kapital	6 374 933	7 595 767
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 372 007	-2 830 909
Årets resultat	-5 454 918	-761 933
Summa fritt eget kapital	-7 826 926	-3 592 842
Summa eget kapital	-1 451 993	4 002 925
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 858 069
Leverantörsskulder	150 718	71 601
Övriga skulder	0	1 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 433 119
Summa kortfristiga skulder	8 441 906	2 429 948
Summa eget kapital och skulder	6 989 913	6 432 873



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 18	-5 454 918	-761 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		83 328	83 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 371 590	-678 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-41 928	7 424
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		2 072 590	-27 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 340 928	-698 979
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-60 632	-20 632
Nya lån		4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 939 368	-20 632
Årets kassaflöde		598 440	-719 611
Likvida medel vid årets början		1 592 111	2 311 722
Likvida medel vid årets slut		2 190 551	1 592 111



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	67
Tillkommande utgifter	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 117 160	2 065 500
Hyror, lokaler	17 136	15 136
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 448	-2 448
Summa nettoomsättning	2 131 848	2 078 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	12 435	16 380
Debitering säkerhetsdörrar	148 814	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-11
Påminelseavgifter	2 520	840
Summa övriga rörelseintäkter	163 768	17 209

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 582 834	-333 496
Reparationer	-710 086	-666 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 408	-109 368
Försäkringspremier	-98 497	-81 799
Kabel- och digital-TV	-160 093	-164 309
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 392	-36 067
Serviceavtal	-4 243	0
Bevakningskostnader	-4 051	0
Snö- och halkbekämpning 2022	-86 100	0
Snö- och halkbekämpning 2023	-236 817	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-12 586
Förbrukningsinventarier	-10 615	0
Vatten	-171 381	-154 647
Fastighetsel	-101 027	-82 277
Uppvärmning	-413 724	-379 488
Sophantering och återvinning	-74 064	-73 184
Förvaltningsarvode drift	-88 549	-94 267
Summa driftskostnader	-4 893 881	-2 188 370



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 050	0
Förvaltningsarvode administration	-464 920	-347 419
IT-kostnader	-17 434	-1 999
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-8 442	-26 556
Kreditupplysningar	-937	-1 465
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 432	-18 757
Telefon och porto	-5 235	-4 179
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-6 890	-6 790
Konsultarvoden	-1 974 379	-3 575
Bankkostnader	-3 063	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-861
Summa övriga externa kostnader	-2 515 470	-433 764

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 262	-5 150
Sammanträdesarvoden	-60 894	-69 390
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-23 587
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 179
Pensionskostnader	0	-220
Sociala kostnader	-25 499	-30 609
Summa personalkostnader	-106 654	-130 134

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-65 979	-65 979
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 349	-17 349
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-83 328	-83 328

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 927	11 276
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	1 037
Övriga ränteintäkter	859	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 857	12 352



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 853	-34 086
Övriga räntekostnader	-205	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 058	-34 086

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 398 622	4 398 622
Mark	111 020	111 020
Tillkommande utgifter	1 734 850	1 734 850
	6 244 492	6 244 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 244 492	6 244 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 226 969	-1 160 989
Tillkommande utgifter	-346 974	-329 625
	-1 573 942	-1 490 614

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-65 979	-65 979
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 349	-17 349
	-83 328	-83 328

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 657 270** **-1 573 942****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 587 222** **4 670 549****Varav**

Byggnader	3 105 674	3 171 652
Mark	111 020	111 020
Tillkommande utgifter	1 370 528	1 387 876

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	57 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**57 800 000** **57 800 000***varav byggnader*

33 200 000 33 200 000

varav mark

24 600 000 24 600 000



Not 11 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Not 12 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	828	5 868
Skattekonto	37 493	15 970
Summa övriga fordringar	38 321	21 838
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 333	6 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 236	90 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 330	40 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 890	6 890
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 789	144 815
Not 14 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	2 026 209	102 657
Transaktionskonto Swedbank	164 342	1 489 454
Summa kassa och bank	2 190 551	1 592 111
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 858 069	1 918 701
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 858 069	-1 918 701
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-01-30	1 918 701,00	0,00	20 632,00	1 898 069,00
STADSHYPOTEK	4,86%	2024-06-30	0,00	154 740,00	0,00	154 740,00
STADSHYPOTEK	4,86%	2024-06-30	0,00	1 867 260,00	40 000,00	1 827 260,00
STADSHYPOTEK	4,86%	2024-06-30	0,00	1 978 000,00	0,00	1 978 000,00
Summa			1 918 701,00	4 000 000,00	60 632,00	5 858 069,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 027	35 027
Upplupna räntekostnader	15 343	17 024
Upplupna driftskostnader	44 563	0
Upplupna elkostnader	6 010	9 779
Upplupna vattenavgifter	13 993	15 000
Upplupna värmekostnader	65 152	62 872
Upplupna kostnader för renhållning	4 569	14 000
Upplupna styrelsearvoden	118 661	118 661
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 977 173	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 629	165 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 433 119	437 966

Not 17 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	180 739	20 488
Erhållen ränta	27 857	12 352

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 055 425	2 063 125

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Den 10 januari 2024 hölls en extrastämma som tillsatte en ny styrelse. Avgifterna i föreningen höjdes med först 10 % från och med 2024-02-01 samt ytterligare med 75 % från och med 2024-03-01. Höjningarna var nödvändiga då föreningen tidigare år hade för låga avgifter för att möta ekonomiska åtaganden såsom nödvändiga underhållsåtgärder och den normala driften. Föreningen har tagit fram en flerårig budget och likviditetsbudget för få kontroll över föreningens ekonomiska läge.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jessica Moberg

Mats Blakesley

Philip Rydqvist

Giselle Blakesley

Tomas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen, org. nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plogen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

BRF Plogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Plogen 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

