



Årsredovisning 2018  
Brf Plogen nr 13 i Stockholm,  
Org. 769603-4607

Ce  
PR M  
RS

## Fastighet: Plogen 13

### Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Patrick Rehnberg  | Ordförande  |
| Rickard Sundström | Kassör      |
| Mattias Gillberg  | Sekreterare |
| Lena Ollmark      | Ledamot     |

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Kerstin Norlin.

Valberedning består av Anita Brynje och Denise Melin

### Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket. Enligt ny lag har nya stadgar tagits fram och de har godkänts vid stämman den 2018-04-23. Men enligt föreningens stadgar måste en stadgeändring godkännas vid två tillfällen och avsikten är att de åter ska godkännas på årsstämma 2019-04-29.

Ordinarie föreningsstämma för 2017 års bokslut hölls den 23 april 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2018.

Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav en lägenhet har överlåtits under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m<sup>2</sup>. Ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m<sup>2</sup>, övriga 118 m<sup>2</sup> delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt.

I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetssköartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.

Arvoden till revisor har utbetalats med 10 000 kr.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Förvaltning i Östersund AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

## Fastigheten

Fastigheten ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Plogen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

- Trygg
- Trivsamt
- Modern

Detta skapas genom:

- Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.
- Att verksamheten över tid är självfinansierande.
- Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.
- Att föreningen och miljön är levande.
- Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

De förberedelser som gjordes 2017 för att installera nya porttelefoner gav nu frukt. Nytt porttelefonsystem installerat och klart på portarna mot gata. Mot gård samma som förut.

Det största projektet under 2018 var dock, utan tvekan, renoveringen av våra fyra hissar. Nya motorer och teknik tillsammans med ny inredning till våra korgar har inte bara gjort hissarna trevligare till utseende och tystare att åka i, de uppfyller äntligen också de säkerhetskrav som finns genom att vi har fotoceller som stannar hissen om man kommer för nära dörren. I samband med hissrenoveringen bytte föreningen plats på hissmaskinrummet till hissen på Katarina Bangata 40. Nu sitter maskinen i botten på hisschaktet och det utrymme på plan 6 som tidigare huserade hissmaskinen avyttrades till medlemmarna med lägenheten intill. Efter utförd renovering i alla fyra trapphus genomförde vi bättringsmålning i trapphus samt källare.

Underhåll och reparationer sker som vanligt löpande för att bibehålla nivån i alla våra gemensamma utrymmen.

Föreningens resultat för år 2018 är - 2 137 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 79 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2018 haft högre kostnader för underhåll och reparationer. I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 719 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 417 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 387 Kkr. Föreningen har hade vid räkenskapsårets slut 1 463 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

## Flerårsöversikt

Taxeringsvärdet för fastigheten är 106 600 000 kr varav 56 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 88 000 000 kr samt lokaler 19 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet år 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

## Förändring Eget kapital

|                                | Insatser & uppl avg | Disp. Fond     | Yttre fond & balkongfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|--------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>45 594 268</b>   | <b>350 453</b> | <b>2 767 738</b>         | <b>-2 062 360</b>   | <b>-79 391</b>    |
| Resultatdisp enl stämma:       |                     |                |                          |                     |                   |
| Avsättning till yttre fond     |                     |                | 267 000                  |                     |                   |
| lanspråktagande yttre fond     |                     |                |                          |                     |                   |
| Balanseras i ny räkning        |                     |                |                          | -346 391            | 79 391            |
| Balkongfond                    |                     |                | 18 000                   |                     |                   |
| Årets resultat                 |                     |                |                          |                     | -2 136 621        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>45 594 268</b>   | <b>350 453</b> | <b>3 052 738</b>         | <b>-2 408 751</b>   | <b>-2 136 621</b> |

## Ekonomiska nyckeltal

|   | 2018       | 2017    | 2016     | 2015    | 2014     |
|---|------------|---------|----------|---------|----------|
| Resultat efter finansiella poster, kr               | -2 136 621 | -79 391 | -141 307 | 172 127 | -159 883 |
| Soliditet, %  | 67,9       | 68,9    | 68,9     | 68,8    | 68,7     |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 504        | 504     | 504      | 504     | 504      |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 6 149      | 6 145   | 6 224    | 6 264   | 6 303    |
| Elkostnad/kvm totalyta                              | 24         | 29      | 31       | 26      | 31       |
| Värmekostnad/kvm totalyta                           | 161        | 166     | 161      | 153     | 163      |
| Vattenkostnad/kvm totalyta                          | 23         | 21      | 20       | 20      | 19       |

## Resultatdisposition

|  |                   |
|--|-------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |                   |
| Balanserat resultat                              | -2 408 751        |
| Årets resultat                                   | <u>-2 136 621</u> |
|  | -4 545 372        |
| Styrelsen föreslår att:                          |                   |
| Till yttre fond avsätts                          | 267 000           |
| lanspråktagande av yttrefond                     | 2 800 000         |
| I ny räkning överföres                           | <u>-7 612 372</u> |
|  | -4 545 372        |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

|   |   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |   |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2 | <u>3 744 991</u>         | <u>3 719 340</u>         |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |   | <b>3 744 991</b>         | <b>3 719 340</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |   |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 3 | -4 395 843               | -2 283 559               |
| Övriga externa kostnader                          | 4 | -239 427                 | -174 098                 |
| Personalkostnader                                 | 5 | -102 508                 | -103 616                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | <u>-719 530</u>          | <u>-717 421</u>          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |   | <b>-5 457 308</b>        | <b>-3 278 694</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |   | <b>-1 712 317</b>        | <b>440 646</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |   |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |   | 0                        | 40                       |
| Räntekostnader                                    |   | <u>-424 304</u>          | <u>-520 077</u>          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |   | <b>-424 304</b>          | <b>-520 037</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |   | <b>-2 136 621</b>        | <b>-79 391</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |   | <b>-2 136 621</b>        | <b>-79 391</b>           |

## BALANSRÄKNING

|   |            | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 63 678 742        | 64 372 683        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 179 952           | 194 021           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>63 858 694</b> | <b>64 566 704</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>63 858 694</b> | <b>64 566 704</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 920               | 1 720             |
| Aktuell skattefordran                         |            | 39 573            | 40 717            |
| Övriga fordringar                             |            | 120 203           | 106 164           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 61 367            | 64 234            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>222 063</b>    | <b>212 835</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            | <b>1 463 103</b>  | <b>2 850 598</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 685 166</b>  | <b>3 063 433</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>65 543 860</b> | <b>67 630 137</b> |

## BALANSRÄKNING

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 45 594 268        | 45 594 268        |
| Yttre fond                                   | 3 001 945         | 2 734 945         |
| Balkongfond                                  | 50 793            | 32 793            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>48 647 006</b> | <b>48 362 006</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 408 751        | -2 062 360        |
| Dispositionsfond                             | 350 453           | 350 453           |
| Årets resultat                               | -2 136 621        | -79 391           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-4 194 919</b> | <b>-1 791 298</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>44 452 087</b> | <b>46 570 708</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9                 |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19 771 810        | 19 836 199        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>19 771 810</b> | <b>19 836 199</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 77 028            | 127 584           |
| Leverantörsskulder                           | 301 822           | 158 005           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 941 113        | 937 641           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 319 963</b>  | <b>1 223 230</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>65 543 860</b> | <b>67 630 137</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -1 712 317               | 440 646                  |
| Avskrivningar   | 719 530                  | 717 421                  |
| Erhållen ränta mm   | 0                        | 40                       |
| Erlagd ränta  | -424 304                 | -520 077                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 417 091</b>        | <b>638 030</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  | 800                      | 2 120                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  | -11 172                  | -13 180                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  | 143 817                  | 82 743                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  | 4 617                    | 14 711                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>-1 279 029</b>        | <b>724 424</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | -11 520                  | -131 087                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>-11 520</b>           | <b>-131 087</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   | -114 945                 | -127 584                 |
| Balkongfond   | 18 000                   | 18 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-96 945</b>           | <b>-109 584</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | <b>-1 387 494</b>        | <b>483 753</b>           |
| Likvida medel vid årets början  | <u>2 850 578</u>         | <u>2 366 844</u>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 463 103</b>         | <b>2 850 598</b>         |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Byggnad                        | 200 år   |
| Fastighetsförbättringar        | 10-20 år |
| Inventarier och installationer | 10-18 år |

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter              | 2018             | 2017             |
|-------|--|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                       | 1 626 996        | 1 626 996        |
|       | Hyresintäkt lokaler                        | 1 697 321        | 1 669 502        |
|       | Fastighetsskatt lokaler                    | 177 065          | 177 563          |
|       | Hyresintäkter garage                       | 225 680          | 222 480          |
|       | Hyresintäkter parkering                    | 8 400            | 12 480           |
|       | Bredband internetanslutning                | 9 640            | 9 040            |
|       | Övriga intäkter                            | -111             | 1 278            |
|       | <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>3 744 991</b> | <b>3 719 339</b> |

## NOTER

| Not 3 | Driftkostnader              | 2018             | 2017             |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel           | 126 334          | 211 048          |
|       | Städning                    | 128 161          | 132 312          |
|       | Fastighetsel                | 95 791           | 115 354          |
|       | Fjärrvärme                  | 650 184          | 670 579          |
|       | Vatten                      | 94 673           | 83 346           |
|       | Sophämtning                 | 49 172           | 45 411           |
|       | Reparationer och underhåll  | 2 817 952        | 649 049          |
|       | Kabel-TV och Bredband       | 36 674           | 29 200           |
|       | Försäkringspremier          | 44 252           | 40 361           |
|       | Fastighetsskatt/avgift      | 255 524          | 254 379          |
|       | Övriga driftskostnader      | 97 126           | 52 520           |
|       | <b>Summa driftkostnader</b> | <b>4 395 843</b> | <b>2 283 559</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2018           | 2017           |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Ekonomisk förvaltning                 | 68 943         | 67 815         |
|       | Revisionsarvode                       | 12 000         | 12 000         |
|       | Konsultarvoden                        | 30 301         | 19 167         |
|       | Medlemskostnad                        | 5 730          | 5 296          |
|       | Styrelsekostnader                     | 922            | 712            |
|       | Inkassohantering                      | 241            | 134            |
|       | Kostnad årstämma                      | 4 832          | 10 786         |
|       | Övriga externa kostnader              | 114 458        | 58 184         |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>237 427</b> | <b>174 098</b> |

| Not 5 | Personalkostnader              | 2018           | 2017           |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden                | 78 000         | 78 000         |
|       | Sociala avgifter               | 24 508         | 25 616         |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>102 508</b> | <b>103 616</b> |

### Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark   | 2018-12-31                | 2017-12-31                |
|-------|--|---------------------------|---------------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                                       | 72 610 478                | 72 610 478                |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 72 610 478                | 72 610 478                |
|       | Ingående avskrivningar   | -8 237 795                | -7 543 854                |
|       | Årets avskrivningar  | -693 941                  | -693 941                  |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar                              | -8 931 736                | -8 237 795                |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>                                  | <b>63 678 742</b>         | <b>64 372 683</b>         |
|       | Redovisat värde byggnader  | 56 764 580                | 57 458 521                |
|       | Redovisat värde mark   | 6 914 162                 | 6 914 162                 |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>                                     | <b>63 678 742</b>         | <b>64 372 683</b>         |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>  |                           |                           |
|       | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:<br>varav byggnader: | 106 600 000<br>49 800 000 | 106 600 000<br>49 800 000 |

## NOTER

|               |   |                        |                   |                   |                   |
|---------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>            | <b>2018-12-31</b>      | <b>2017-12-31</b> |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde                                | 773 868                | 642 781           |                   |                   |
|               | Årets anskaffningar                                       | 11 520                 | 131 087           |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>785 388</b>         | <b>773 868</b>    |                   |                   |
|               | Ingående avskrivningar                                    | -579 847               | -556 367          |                   |                   |
|               | Årets avskrivningar                                       | -25 589                | -23 480           |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-605 436</b>        | <b>-579 847</b>   |                   |                   |
|               | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>179 952</b>         | <b>194 021</b>    |                   |                   |
| <b>Not 8</b>  | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2018-12-31</b>      | <b>2017-12-31</b> |                   |                   |
|               | Förutbet försäkringspremier                               | 39 303                 | 36 391            |                   |                   |
|               | Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning                 | 22 064                 | 17 236            |                   |                   |
|               | Övriga förutbet kostnader & upplupna intäkter             | 0                      | 10 607            |                   |                   |
|               | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>61 367</b>          | <b>64 234</b>     |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Långfristiga skulder</b>                               | <b>2018-12-31</b>      | <b>2017-12-31</b> |                   |                   |
|               | Amortering inom 2 till 5 år                               | 308 112                | 510 336           |                   |                   |
|               | Amortering efter 5 år                                     | 19 463 698             | 19 325 863        |                   |                   |
|               | <b>Summa långfristiga skulder</b>                         | <b>19 771 810</b>      | <b>19 836 199</b> |                   |                   |
|               | <b>Kreditgivare</b>                                       | <b>Villkorsändring</b> | <b>Ränta %</b>    | <b>Amortering</b> | <b>Skuld per</b>  |
|               |   |                        |                   | <b>2019</b>       | <b>2018-12-31</b> |
|               | Stadshypotek  | 2025-03-30             | 2,32              |                   | 7 918 221         |
|               | Stadshypotek  | 2023-07-30             | 1,41              |                   | 2 651 303         |
|               | Stadshypotek  | 2022-07-30             | 1,41              | 77 028            | 7 279 314         |
|               | Stadshypotek  | Rörligt 3 mån          | 1,15              |                   | 2 000 000         |
|               | <b>Summa</b>  |                        |                   | <b>77 028</b>     | <b>19 848 838</b> |
|               | <b>Avgår kortfristig del</b>                              |                        |                   |                   | <b>77 028</b>     |
|               | <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |                        |                   |                   | <b>19 771 810</b> |
| <b>Not 10</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>       | <b>2018-12-31</b>      | <b>2017-12-31</b> |                   |                   |
|               | Förutbetalda hyror & avgifter                             | 704 794                | 713 205           |                   |                   |
|               | Upplupna kostnader styrelse och revisor                   | 51 254                 | 62 254            |                   |                   |
|               | Upplupna driftskostnader                                  | 178 222                | 146 657           |                   |                   |
|               | Upplupna räntekostnader                                   | 6 844                  | 15 525            |                   |                   |
|               | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>941 114</b>         | <b>937 641</b>    |                   |                   |

## NOTER

### Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar    | 52 282 000 | 52 282 000 |
| Summa ställda säkerheter  | 52 282 000 | 52 282 000 |

Stockholm 2019-04-11



Patrick Rehnberg



Lena Ollmark



Rickard Sundström



Mattias Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2019.

Allegretto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen nr 13 i Stockholm

Org.nr 769603-4607

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2019



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor