Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Plogen 13

Org.nr 769603-4607

2013 års verksamhetsberättelse för Bostadsrättsföreningen Plogen nr 13 i Stockholm, organisationsnummer 769603-4607

Fastighet: Plogen 13

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Patrick Rehnberg	Ordförande
Filippa Gerstädt	Kassör
Madeleine Authelet	Sekreterare
Per Harju	Ledamot

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2013. En extrastämma för att anta de nya stadgarna hölls den 15 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2013.

Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav fyra har överlåtits under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m^2 (varav en är ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m^2), 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster 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 Deloitte 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
Trivsam
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.

Investeringar och underhåll under verksamhetsåret samt planer inför kommande verksamhetsår är beslutade med detta i åtanke. Föreningens positiva kassaflöde har finansierat dess kostnader under året.

Under året som gått har det hänt mycket både vad gäller lägenheter och för våra hyreslokaler.

Redan den 1:e januari hade vi den första förändringen då vi från årsskiftet bytte ekonomisk förvaltare från Rådrum till Deloitte. Det fanns en del oro inför bytet men det har fungerat väldigt bra att komma in i de nya rutinerna. Största skillnaden är att fakturahanteringen nu sker över internet. Det är en stor förbättring när det gäller det dagliga arbetet för styrelsen.

Under året har vi haft en del problem med ventilation från våra soprum och lokaler i anslutning till Katarina Bangata 40. Efter omfattande arbete hittades gamla feldragningar där man kopplat samman kanaler så att lukt och dålig luft spreds på ett felaktigt sätt mellan olika utrymmen. Problemet åtgärdat. Vi har länge haft problem med ventilationen till de två mindre hyreslokalerna på Katarina Bangata. I samband med att övrig ventilation åtgärdats gjordes en större insats även där. Inventering utav gamla kanaler visade på en del tvivelaktiga sammankopplingar även där. De två lokalerna är nu separerade med varsitt aggregat som försörjer dem med till- och frånluft. Hyresgästerna har varit väldigt positiva över resultatet.

Efter försök att hålla den gamla cirkulationspumpen för vatten i liv var vi tvungna att ge upp. Den föll för tidens tand och en ny, med betydligt bättre energiförbrukningstal, installerades.

I år var det också dags för stamspolning. Denna gång bad vi vår fastighetsskötare att vara med för uppmärkning utav stammar och rör i samband med detta så att det lättare ska gå att lokalisera eventuella fel i framtiden. Då inte allt i huset stämmer överens med vad ritningar säger kändes det som en bra insats. Stamspolningen omfattade inte bara lägenheter utan samtliga spolpunkter i fastigheten.

Efter att vårsolens strålar värmt vår gräsmatta längs Brännerigatan avslutades arbetet med att återställa den efter grävningsarbetena och fuktisoleringen. Alltid svårt att gå ner och punktvis bättra på den typen av isolering men efter en ganska omfattande grävning tycks de nu ha lyckats få bukt med vattenläckaget och gräsmattan tog sig snabbt under sommaren.

Samtidigt som solen värmde vår gräsmatta blev det dags för städdag i föreningen. Det sopades, rensades i rabatter, bars möbler och alla våra trädäck oljades in. En kul och härlig dag som återkommer år efter år.

Under sommaren var det så dags att placera om ett av våra tre lån. Efter jämförelser fanns ingen anledning att ändra långivare, Stadshypotek Handelsbanken. Det aktuella lånet är på 7,7 miljoner kronor och förlängdes med ett år till räntesats 2,6%, effektiv ränta 2,625%.
Ränta utgår från 2013-07-30.

Ett av de mer omfattande projekten som fortsatte, och pågår, under året är arbetet med undercentralen och fjärrvärmen. Efter att styrenheten blivit gemensam för lägenheter och förskola har nu även en del ventiler och andra rörliga delar på centralen bytts ut för att öka möjligheten att bättre styra värmeförbrukningen. Den sista stora åtgärden, där man byter själva centralen som är åldersstigen, undersöks just nu.
Den andra delen i att styra värmeförbrukningen, i lägenheterna, har också undersökts under året. Vi satte på termostater på alla radiatorer på Brännerigatan med förhoppningen att det skulle påverka flödet positivt. Tyvärr så slog de av alldeles för tidigt med följden att temperaturen sjönk alldeles för mycket i lägenheterna. Vi var till slut tvungna att återställa till den ursprungliga varianten men denna gång en nyare upplaga med förhoppningen att den ska vara mer känslig för egna inställningar.

Något som påverkar både luft/ventilation och värme är våra fönster. Under hösten påbörjades en fönsterrenovering. Fönstren spacklas, kittas och målas efter behov då alla är i olika skick. I vissa fall, där väder och vind varit extra hårdhänt har man varit tvungen att byta delar av karmen. Lyckligtvis bara på ett fåtal ställen. Närmare 20 lägenheter har gjorts, arbetet med de resterande beräknas börja i april 2014.

Tvättstugan har fått en ny, modell större, tvättmaskin efter att motorn i den gamla grovtvätten rasat. Den hade lagats vid ett antal tillfällen och nu gjorde man bedömningen att det inte var lönt att laga utan en ny var bästa lösningen.

I december återinvigdes föreningslokalen i källaren efter att ha varit i eftersatt skick länge. Det största problemet var de fuktskador som fanns i yttervägg men som efter att grundisoleringen åtgärdats nu kunde torka ut ordentligt. Väggen putsades upp och målades med de andra väggarna.
Det har tidigare klagats på störande ljud när medlemmar bl a spelat instrument i rummet. För att minimera det har vi lagt in en ny textilmatta på golvet och ett extra tjockt undertak, allt för att dämpa akustiken. Efter några månader har vi inte fått några klagomål och de som börjat använda rummet har varit väldigt positiva. I samband med invigningen delades en liten julklapp ut – en brandfilt. En liten sak mest för att öka medvetenheten hos alla när det gäller brandsäkerhet.

Städningen har nog alltid diskuterats - hur ofta, vilka dagar osv osv. Numera har vår fastighetsskötare tagit över städningen i huset och enligt många önskemål städas det nu två gånger i veckan året om. Vi har inte haft några som helst klagomål under hela året! Tvärtom, både styrelsen och fastighetsskötaren har fått kort och lappar om hur bra man tycker städningen fungerar. Kul.

När hösten kom började vi förberedelserna inför snösäsongen. Efter samråd med de som utför snöskottningen på våra tak monterades ytterligare skydd för fallande snö/is på taket. Även några nya takstegar att gå på sattes upp. Nu var ju vintern väldigt mild jämfört med de sista åren så vi har inte fått prova den nya utrustningen fullt ut.

Precis som i slutet av året innan blev vi i december kontaktade av Stadsdelsförvaltningen. Det nya köket fungerade bra men det fanns önskemål om bättre frånluft. De har som hyresgäster ansvar för sin egen utrustning och bekostar den men vi hjälper med administration och upphandling, framför allt så att de kan använda sig utav de entreprenörer som vi redan använder och som har god kännedom om lokalerna. Lösningen här blev att de fick sätta en separat fläkt för sin kökskanal på taket. En ytterligare fördel med detta blev att deras kanal togs bort från den med lägenhetskanaler, något som tidigare med stor sannolikhet stört flödet i lägenheterna.

Under verksamhetsåret har styrelsen köpt in en underhållsplan för de närmaste 20 åren. Planen bygger på en detaljerad genomgång av hela fastigheten. Inre och yttre ytskikt samt alla tekniska system och större komponenter har inventerats och statusbedömts.
Utifrån vedertagen teknisk livslängd på ytskikt och teknisk utrustning, aktuellt skick samt kostnader för underhåll och utbyte har föreningens kommande kostnader för underhåll uppskattats och planerats in, år för år, de kommande 20 åren.
Utöver uppskattad teknisk livslängd och slitage har även hänsyn tagits till estetiska krav och de boendes förväntningar, men också föreningens ekonomiska förutsättningar att finansiera underhållet.
Föreningen har sen start investerat stora pengar i fastighetens underhåll och uppfräschning. Vidare har vitala delar så som tryckhållning och styrsystem i fjärrvärmecentralen nyligen bytts ut, vilket medför ett relativt lågt underhållsbehov de kommande 10 åren. Inget av dessa är av akut karaktär.
Kostsamma åtgärder som bör göras under denna tidsperiod är främst den redan påbörjade ommålningen av fönster och balkongdörrar samt byte av pumpar och värmeväxlare i värmecentralen.
Förskolans ventilationsaggregat är av äldre modell med oekonomisk drift.
Föreningen undersöker nu förutsättningarna för att effektivisera anläggningen och sänka driftkostnaderna tillsammans med hyresgästen.
Hissarna, som är i relativt gott skick, kommer att behöva ses över mot slutet av 20-årsperioden. Beroende på det kommande slitaget kan det bli frågan om utbyte av tyngre komponenter eller hela hisskonstruktionen.
Underhållsplanen är utformad som en rullande plan och kostnadsuppskattningarna är baserade på branschvisa nyckeltal för arbete och material. Det innebär att planens ingående parametrar som påverkar dess utfall kan uppdateras fortlöpande och planen kan också kompletteras med nya åtgärder.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 89 000 000 kr varav 42 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 74 000 000 kr samt lokaler 15 000 000 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 1 210 kr per bostadslägenhet år 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

Ekonomiska nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	503	503	503	503	503	503
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 343	6 382	6 422	6 462	7 172	7 185
Elkostnad/kvm totalyta	35	44	29	17	31	21
Värmekostnad/kvm totalyta	94	150	134	150	130	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	17	17	17	17

Patrick Rehnberg, ordförande

Filippa Gerstädt, kassör

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 563 236
Årets förlust	- 302 061
	- 865 297
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	267 000
I ny räkning överföres	- 1 132 297
	- 865 297

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr. 769603-4607

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 585 886	3 581 767
Övriga rörelseintäkter		3 898	9 942
		3 589 784	3 591 709
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 011 923	-1 518 885
Fastighetsförsäkring		-34 048	-30 945
Fastighetsskatt		-212 920	-211 700
Fastighetsadministration	3	-202 303	-250 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 335	-701 756
		-3 169 529	-2 713 775
Rörelseresultat		420 255	877 934
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 108	5 213
Räntekostnader		-723 424	-753 840
		-722 316	-748 627
Resultat efter finansiella poster		-302 061	129 307
Årets resultat		**-302 061**	**129 307**

Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr. 769603-4607

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 618 147	66 605 225
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	144 529	191 794
		66 762 676	66 797 019
Summa anläggningstillgångar		66 762 676	66 797 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 455	-2 230
Aktuell skattefordran		82 177	0
Övriga fordringar		89 820	177 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 464	35 680
		234 916	210 518
Kassa och bank		1 354 360	1 564 760
Summa omsättningstillgångar		1 589 276	1 775 278
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 351 952**	**68 572 297**

Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr. 769603-4607

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		45 594 268	45 594 268
Yttre fond		1 666 945	1 411 729
Balkongfond		92 160	82 560
		47 353 373	47 088 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-563 237	-437 327
Dispositionsfond		350 453	350 453
Årets resultat		-302 061	129 307
		-514 845	42 433
Summa eget kapital		46 838 528	47 130 990
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		20 346 535	20 473 729
Summa långfristiga skulder		20 346 535	20 473 729
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	127 584	128 364
Leverantörsskulder		328 616	74 778
Övriga skulder		-34 670	-95 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	745 359	859 991
Summa kortfristiga skulder		1 166 889	967 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 351 952**	**68 572 297**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		52 282 000	52 282 000
		52 282 000	52 282 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr. 769603-4607

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		420 255	877 934
Avskrivningar		708 335	701 756
Erhållen ränta mm		1 108	5 213
Erlagd ränta		-723 424	-753 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		406 274	831 063
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 685	2 256
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		63 463	-3 310
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		253 838	-391 164
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-135 924	-28 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		581 966	409 859
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-673 992	-628 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-673 992	-628 929
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-127 974	-128 756
Balkongfond		9 600	9 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 374	-119 156
Förändring av likvida medel		-210 400	-338 226
Likvida medel vid årets början		1 564 760	1 902 986
Likvida medel vid årets slut		**1 354 360**	**1 564 760**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Portar	5,00 %
Inventarier	10,00 %
Bredband	20,00 %
Balkonger	4,00 %
Ventilation	10,00 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Förutom styrelsearvoden om 78 000 kr inkl sociala avgfiter har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2013**	**2012**
	Årsavgifter bostäder	1 626 996	1 626 981
	Hyresintäkt lokaler	1 580 093	1 574 208
	Fastighetsskatt lokaler	134 837	134 837
	Hyresintäkter garage	221 400	221 400
	Hyresintäkter parkering	12 600	9 800
	Bredband internetanslutning	9 960	14 540
		3 585 886	3 581 766

Not 2	**Driftskostnader**	**2013**	**2012**
	Fastighetsskötsel	103 368	110 017
	Städning	85 470	55 084
	Fastighetsel	139 898	178 257
	Uppvärmning	677 174	612 467
	Vatten	84 975	77 178
	Sophämtning	50 489	77 507
	Snöröjning	46 108	0
	Reparationer och underhåll	757 114	337 821
	Kabel-TV	10 890	10 946
	Bredband	13 506	22 511
	Övriga driftskostnader	42 931	37 097
		2 011 923	1 518 885

Not 3	**Fastighetsadministration**	**2013**	**2012**
	Ekonomisk förvaltning	69 096	65 418
	Revisionsarvode	9 603	9 603
	Konsultarvoden	9 479	47 189
	Medlemskostnad	10 743	3 541
	Styrelsekostnader	5 786	3 763
	Inkassohantering	7 794	0
	Medlems- och föreningsavgifter	4 834	4 798
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	66 000	102 508
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	18 968	13 669
		202 303	250 489

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 **Byggnader och mark**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	64 570 592	64 020 592
Årets anskaffningar	622 374	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 192 966	64 570 592
Ingående avskrivningar	-4 879 529	-4 276 216
Årets avskrivningar	-609 452	-603 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 488 981	-4 879 529
Utgående redovisat värde	59 703 985	59 691 063
Redovisat värde byggnader	59 703 985	59 691 063
Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162
	66 618 147	66 605 225
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	89 000 000	85 072 000
varav byggnader:	46 200 000	45 200 000

Not 5 **Inventarier**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	197 891	118 962
Årets anskaffningar	51 618	78 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 509	197 891
Ingående avskrivningar	-84 753	-64 964
Årets avskrivningar	-20 227	-19 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 980	-84 753
Utgående redovisat värde	144 529	113 138

Not 6 **Installationer**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	393 272	393 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 272	393 272
Ingående avskrivningar	-314 616	-235 962
Årets avskrivningar	-78 656	-78 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-393 272	-314 616
Utgående redovisat värde	0	78 656

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet försäkringspremier	29 546	28 139
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	15 456	0
Övr förutbet kostn o uppl int	14 462	7 541
	59 464	35 680

Not 8 Eget kapital

	Insatser & upplåtelse avg	Disp. fond	Balanserat resultat	Yttre fond + balkong fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 594 268	350 453	-437 328	1 494 289	129 307
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Omföring till yttre fond			-125 908	264 816	-129 307
Årets förlust					-302 061
Belopp vid årets utgång	45 594 268	350 453	-563 236	1 759 105	-302 061

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	510 336	513 456
Amortering efter 5 år	19 836 199	19 960 273
	20 346 535	20 473 729

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	2014-07-30	2,60	77 028	7 664 454
Stadshypotek	2015-03-30	3,73		7 918 221
Stadshypotek	2018-07-30	4,11	50 556	4 891 444
Avgår kortfristig del				-127 584
			127 584	20 346 535

Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr. 769603-4607

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Förutbetalda hyror & avgifter	576 296	577 992
Upplupna kostnader styrelse och revisor	49 000	61 000
Upplupna driftskostnader	103 868	204 637
Upplupna räntekostnader	16 195	16 362
	745 359	859 991

Stockholm 2014- 04 - 09

Patrick Rehnberg

Per Harju

Filippa Gerstädt

Madeleine Authelet

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2014.

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Allegretto
Revision AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Plogen 13
Org.nr 769603-4607

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Plogen 13 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förlaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Plogen 13 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2014

Eva Stein
Auktoriserad revisor