



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Brf Plogen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Plogen med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
PLOGEN 18	1968-12-09	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 748
10	garageplatser	160
6	bilplatser med motorvärmare	0
18	bilplatser under skärmtak, varav fyra med laddbox	0
Totalt 66 objekt		2 908

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Berglund	Ordförande	2023-01-05	
Britt Eriksson	Ledamot	2023-11-25	
Tuula Liedholm	Ledamot	2019-04-11	
Anders Käkönen	Ledamot	2019-04-11	2024-11-22
Erik Lindberg	Ledamot	2022-01-19	
Johan Avesand	Ledamot	2025-01-07	
Johan Avesand	Suppleant	2023-01-05	2025-01-07
Catrine Hedqvist	Suppleant	2025-01-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Lindberg, Tuula Liedholm, Britt Ericsson samt suppleant Catrin Hedqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Eriksson, Birgitta Berglund och Sven-Olof Larsson.

Revisorer har varit: Bakertilly i Umeå med Åsa Dahlgren som revisor samt Jessica Semb som suppleant.

Valberedning har varit: Ing-Marie Alfredsson som sammankallande samt Ingrid Järvholm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Hissen stod stilla under en tid i juli pga materialfel. Reparationen gjordes som försäkringsärende utan kostnad för föreningen.

Vattenskada i en lägenhet under jultid, orsakade skador på flera lägenheter och fastighet. Föreningen fick betala självrisk.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen

Föreningen erbjöd och genomförde utbildning i användandet av hjärtstartaren vid två tillfällen

Föreningens hemsidan har uppdaterats med ny layout

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2014	Påbyggnad med 8 bostadsrätter, en relaxavdelning samt installerat ny hiss.
2014-2015	Ny carport 16 platser som ersätter 8 gamla platser
2014-2015	6 nya parkeringsplatser med motorvärmare
2014-2015	Nytt cykelgarage
2017-2018	Nytt soprum och förlängning av carportlänga med 2 platser
2018-2019	Ny filtreringsbrunn på dagvattenledning
2019-2020	Byte garageportar
2020-2021	Investering i fyra laddboxar, parkering
2020-2021	Underhåll av gym/relax, tvättmaskin och el i källare
2021-2022	Byte fasadbelysning, färdigställt motionsrum samt bytt tvättmaskin
2022-2023	Investering av solcellsanläggning
2023-2024	Inköp av batteri till solcellsanläggning
2025	Nya gårdslampor 5 st
2025	Inköp av ny crosstrainer till motionsrum
2025	Byggt ramp till uteplats funktionsanpassning
2025	Luftvärmepump till matkällaren

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt fasadrenovering
2026	Besiktning balkonger
2027	Fler laddplatser
2027	Underhåll bastu 1 och 2
2028	Fortsatt underhåll fasad
2027/28	Spolning och kontroll av avlopp
2027/28	Underhåll solcellanläggning
2027/2028	Underhåll gym
2027	Underhåll markanläggning
2029	Besiktning och underhåll av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	95	147	60	165	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 220	2 235	2 525	2 542	2 558
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 349	2 365	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	124	142	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	589	583	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	604	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 756	1 745	1 721	1 687	1 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	-407	-238	-427	-238	-175
Soliditet, %	74	74	72	72	72

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med +148 105 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 101 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	439 130	0	0	439 130
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 529 672	0	0	20 529 672
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	804 123	0	84 966	889 090
S:a bundet eget kapital, kr	21 772 925	0	84 966	21 857 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 003 142	-238 241	-84 966	-2 326 350
Årets resultat, kr	-238 241	238 241	-406 814	-406 814
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 241 383	0	-491 780	-2 733 164
S:a eget kapital, kr	19 531 542	0	-406 814	19 124 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 034 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 003 142
Årets resultat, kr	-406 814
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 034
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 494 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 494 922
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 755 832	1 744 604
Summa Rörelseintäkter		1 755 832	1 744 604

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 332 810	-1 187 803
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 962	-58 345
Personalkostnader	Not 5	-48 348	-36 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-618 935	-615 178
Summa Rörelsekostnader		-2 070 055	-1 898 281

Rörelseresultat

-314 223**-153 678**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 020	4 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-98 611	-89 082
Summa Finansiella poster		-92 591	-84 563

Resultat efter finansiella poster

-406 814**-238 241**

Resultat före skatt

-406 814**-238 241**

Årets resultat

-406 814**-238 241**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 899 341	25 496 234
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	39 407	61 449
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 938 748	25 557 683
Summa Anläggningstillgångar		24 938 748	25 557 683

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	366 090	237 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 482	49 277
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		412 572	286 587

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	585 692	567 534
<i>Summa Kassa och bank</i>		585 692	567 534
Summa Omsättningstillgångar		998 264	854 121

Summa Tillgångar		25 937 013	26 411 804
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2025-06-30 2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 968 802	20 968 802
Fond för yttre underhåll	889 090	804 123
Summa Bundet eget kapital	21 857 892	21 772 925

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 326 350	-2 003 142
Årets resultat	-406 814	-238 241
Summa Ansamlad förlust	-2 733 163	-2 241 383

Summa Eget kapital

19 124 728 19 531 542

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 449 270	5 546 589
Summa Långfristiga skulder		1 449 270	5 546 589

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 005 109	953 630
Leverantörsskulder		15 362	59 674
Skatteskulder		5 890	5 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	56 261	64 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	280 392	250 536
Summa Kortfristiga skulder		5 363 014	1 333 673

Summa Skulder

6 812 284 6 880 262

Summa Eget kapital och skulder

25 937 013 26 411 804

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -314 223 -153 678

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 618 935 615 178

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **618 935 615 178**

Erhållen ränta 9 087 198

Erlagd ränta -98 529 -89 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**215 270 372 222***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 895 47 875

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -22 220 90 441

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-21 325 138 315****Kassaflöde från den löpande verksamheten****193 945 510 538****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -205 706

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -205 706****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -45 840 -845 840

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-45 840 -845 840****Årets kassaflöde****148 105 -541 008****Likvida medel vid årets början** **785 892 1 326 901****Likvida medel vid årets slut** **933 997 785 892**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 55-80 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20-30 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 618 140	1 602 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 440	130 440
	Hyror förbrukningsbaserad	11 505	13 580
	Övriga primära intäkter	5 047	1 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 765 132	1 748 064
	Hysesbortfall	-9 300	-3 460
	<i>Summa</i>	-9 300	-3 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 755 832	1 744 604

* I årsavgifter ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 261	-203 173
	Snö och halk-bekämpning	-186 059	-154 340
	Reparationer	-119 418	-32 001
	Planerat underhåll	-65 034	-51 076
	Försäkringskostnader	-57 300	0
	El	-81 888	-124 199
	Uppvärmning	-157 035	-167 888
	Vatten	-120 342	-120 721
	Sophämtning	-70 136	-82 220
	Fastighetsförsäkring	-37 798	-36 016
	Kabel-TV och bredband	-111 036	-106 009
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 520	-56 423
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 312	-53 737
	Övriga driftkostnader	-5 672	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 332 810	-1 187 803

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 169	-1 450
	Administrationskostnader	-8 552	-4 842
	Extern revision	-23 688	-22 625
	Medlemsavgifter	0	-335
	Föreningsverksamhet	-12 057	-12 401
	Övriga förvaltningskostnader	-11 495	-16 692
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-69 962	-58 345

Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-38 350	-30 600
	Sociala avgifter	-8 998	-6 355
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 348	-36 955
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-526 314	-522 174
	Avskrivning på markanläggning	-70 578	-70 578
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 042	-22 426
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-618 935	-615 178
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 020	4 519
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 020	4 519
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-98 611	-89 082
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-98 611	-89 082

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 235 256	30 029 550
	Ingående anskaffningsvärde mark	298 200	298 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 367 354	2 367 354
	Årets investeringar	0	205 706
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	32 900 810	32 900 810
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 404 576	-6 811 824
	Årets avskrivningar	-596 893	-592 752
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 001 469	-7 404 576
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 899 341	25 496 234
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	313 000	263 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	192 000
	<i>Summa</i>	62 458 000	52 855 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	11 520 000	11 520 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 520 000	11 520 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 131	112 131
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	112 131	112 131
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 682	-28 256
	Årets avskrivningar	-22 042	-22 426
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-72 724	-50 682
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 407	61 449
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	348 305	218 358
	Övriga fordringar	17 785	18 692
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	366 090	237 050

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 254	4 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 228	44 956
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 482	49 277

Not 13	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Sparkonto SEB	390 001	550 000
Företagskonto SEB	195 691	17 534
Summa Kassa och bank	585 692	567 534

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,44%	2025-06-28	540 200	14 600
SEB	1,0%	2025-07-28	639 199	17 400
SEB	3,49%	2025-11-28	367 590	9 880
SEB	0,62%	2025-08-28	3 500 000	0
SEB	3,82%	2027-01-28	1 407 390	3 960
			6 454 379	45 840

Långfristig del	1 403 430
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 960
Lån som ska konverteras inom ett år	4 506 789
Kortfristig del	4 510 749
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	31 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	124 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Inre fond	52 082	52 082
Övriga kortfristiga skulder	4 179	12 517
Summa Övriga skulder	56 261	64 599

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	160 283	139 411
	Upplupna räntekostnader	1 312	1 230
	Övriga upplupna kostnader	118 797	109 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	280 392	250 536

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2025-09-02.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen
Org.nr 794000-3762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionell 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, förfälskning, 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

uppllysningarna, 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 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Umeå, datum som framgår av digital signatur

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Plogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 17:06:16



TUULA LIEDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 15:49:25



ERIK LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-16 kl. 23:17:11



BRITT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-23 kl. 13:51:25



JOHAN AVESAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 07:38:15



ÅSA DAHLGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 13:51:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Plogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA DAHLGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-26 kl. 13:47:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.