

Årsredovisning

för

BRF Plogen 7

769616-0832

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Plogen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2020 och den ekonomiska planen registrerades 2010-09-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Plogen 7 i Stockholms kommun den 30 juni 2008. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 486 030 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader, provisioner etc.

Föreningens fastighet består av en flerbostadshus med 56 bostadslägenheter varav 53 är upplåtna med bostadsrätt och tre hyresrätt samt tre lokaler. Den totala bostadsrättsytan är 2 348 kvm och 127 kvm hyresrättett lokalarean (LOA) 151 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är avtalad till och med 2029-06-30 och kan sägas upp tidigast 2045-07-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige förmedlad av Vardia Företag.

Förvaltning

Föreningen har avtal med ViRedo AB gällande ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Susan Roberts	Ordförande
Angelika Ahlgren	Ledamot
Ida Haataja	Ledamot
Clas Görman	Ledamot
Emil Maiorana	Ledamot
Natalia Grenda	Ledamot

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

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande: Sara Bergdahl
Christin Andersson

Revisor

Josef Bergheim Parameter Revision AB.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt antagen underhållsplan med 204 500 kr per år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 717 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630kr/lägenhet år 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetens taxeringsuppgifter Taxeringsvärdet är 125 361 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 283 000 kr och markvärdet är 73 078 000 kr.

Föreningens fastighetslån Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen består av 53 bostadsrätter, samt hyr ut tre hyresrätter och tre affärslokaler.

Övergång till nytt system för matavfallshantering genomfördes planenligt.

Vår- och höststädning av gården med efterföljande gemensam korvgrillning/fika har skett liksom tidigare år. Under senhösten ställdes en container upp utanför fastigheten för att de boende skulle kunna göra sig av med grovsopor.

Den ena trappan till innergården restaurerades.

Inför Q4 bytte vi ekonomisk förvaltare från Fastum till ViRedo.

Under senhösten upptäcktes ett konstruktionsfel på de inbyggda balkongerna, vilket kommer att åtgärdas utöver vår redan framtagna underhållsplan av fastigheten.

Traditionellt pyntades entrén i fastigheten till advent och jul med adventsstjärna och julgran.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början 79 (77) st

Medlemmar vid årets slut 75 st

Överlåtelse under året 3 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 164	2 035	1 926	1 968
Resultat efter finansiella poster	-1 003	-1 189	-1 081	-849
Soliditet (%)	91,1	88,2	88,5	81,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	646	607	622
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 980	2 826	2 826	4 730
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 215	3 161	3 200	5 509
Sparande per kvm (kr/kvm)	-32	-90	-34	7
Räntekänslighet (%)	3,1	4,9	5,3	8,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	245	231	218
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,6	73,8	72,5	70,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Under året har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt vilket inbringat totalt 2,5 mkr till föreningen. Dessa pengar har använts till att amortera på föreningens lån vilket innebär en förbättrad belåningsgrad och kommer framgent innebära lägre räntekostnader. Inom föreningen finns även möjligheter till ytterligare upplåtelser.

Styrelsen budgeterar för en avgiftsökning under 2025 och nya lån kan inte uteslutas. Detta för att säkerställa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 325 564	351 239	963 718	-10 608 901	-1 189 377	60 842 243
Ökning av insatskapital	2 272 540					2 272 540
Disposition av föregående års resultat:			112 876	-1 302 253	1 189 377	0
Årets resultat					-984 987	-984 987
Belopp vid årets utgång	73 598 104	351 239	1 076 594	-11 911 154	-984 987	62 129 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 911 154
årets förlust	-984 947
	-12 896 101

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	204 500
i ny räkning överföres	-13 100 601
	-12 896 101

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 182 038	2 035 112
Övriga rörelseintäkter	3	33 782	18 871
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 215 820	2 053 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 757 352	-1 759 898
Övriga externa kostnader	4	-338 831	-387 686
Personalkostnader	5	-74 610	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-879 548	-879 838
Summa rörelsekostnader		-3 050 341	-3 106 274
Rörelseresultat		-834 521	-1 052 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 851	13 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 277	-150 265
Summa finansiella poster		-150 426	-137 086
Resultat efter finansiella poster		-984 947	-1 189 377
Resultat före skatt		-984 947	-1 189 377
Årets resultat		-984 947	-1 189 377

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	65 766 251	66 552 387
Inventarier, verktyg och installationer	7	817 353	910 765
Summa materiella anläggningstillgångar		66 583 604	67 463 152
Summa anläggningstillgångar		66 583 604	67 463 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 264	30 559
Övriga fordringar		139 978	350 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 406	137 932
Summa kortfristiga fordringar		348 648	519 134
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 238 079	1 033 956
Summa kassa och bank		1 238 079	1 033 956
Summa omsättningstillgångar		1 586 727	1 553 090
SUMMA TILLGÅNGAR		68 170 331	69 016 242

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-984 947	-1 189 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 548	879 838
Förändring av skatteskuld/skattefordran		6 216	9 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-99 183	-299 658
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 217	-55 745
Förändring av kortfristiga skulder		82 255	148 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-47 145	-206 755
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 221 934	0
Balkongfond		0	23 534
Förändring eget kapital		0	252 500
Upplåtelse av bostadsrätt		2 272 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 566	276 034
Årets kassaflöde		3 421	69 279
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 253 546	1 184 267
Likvida medel vid årets slut		1 256 967	1 253 546

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och förbättringsåtgärder	100 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Pump, vattensystem	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 683 646	1 515 785
Hyror bostäder	222 229	258 812
Hyror lokaler	212 153	215 607
Debiterad fastighetsskatt	22 260	24 562
Uppvärmning, moms	18 187	20 346
Balkongavgift	23 563	0
	2 182 038	2 035 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	6 097	3 493
El stöd	0	15 378
Avgift andrahandsupplåtelse	27 685	0
	33 782	18 871

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	64 381	50 967
Städning grundavtal	92 513	92 827
Hyra av entrémattor	4 032	5 096
Snöröjning/sandning	3 245	-722
Reparationer	229 174	42 772
Hiss kostnader	42 649	10 930
Planerat underhåll	46 623	91 624
Fastighetsel	64 253	81 723
Fjärrvärme	478 576	464 735
Vatten- och avlopp	119 845	96 683
Avfallshantering	95 376	100 133
Fastighetsförsäkring	52 198	48 724
Självrisker	0	48 300
Tomträttsavgälder	299 300	299 300
Kabel-tv	20 120	18 900
Bredband	114 767	136 340
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 680
Ersättning till hyresgäst	0	150 000
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	114 890	112 594
Nycklar o lås	7 669	5 419
Besiktningsskostnader	11 580	0
Övriga kostnader	234 992	289 559
	2 096 183	2 147 584

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	14 610	18 852
	74 610	78 852

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Ingående avskrivningar	-12 065 705	-11 279 575
Årets avskrivningar	-786 136	-786 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 851 841	-12 065 705
Utgående redovisat värde	65 766 251	66 552 387
Taxeringsvärden byggnader	52 283 000	52 283 000
Taxeringsvärden mark	73 078 000	73 078 000
	125 361 000	125 361 000
Taxeringsvärden bostäder	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 361 000	2 361 000
	125 361 000	125 361 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Ingående avskrivningar	-1 168 474	-1 074 766
Årets avskrivningar	-93 412	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 261 886	-1 168 474
Utgående redovisat värde	817 353	910 765

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträtt	74 825	74 825
Fastighetsförsäkring	27 374	28 068
Kabel-TV	4 207	5 030
Bredband	0	18 480
Medlemsskap Bostadsrätterna	0	6 270
Bevakningsavtal	0	5 259
	106 406	137 932

Not 9 Skulder till Kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek, ränta 3,460, slutförfallodag 2026-05-15	2 600 000	0
Nordea Hypotek, ränta 3,990, slutförfallodag 2026-05-20	2 600 000	0
Nordea Hypotek, lån lösta under 2024	0	7 421 934
	5 200 000	7 421 934

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	24 889	28 168
Revision	35 500	35 500
Fastighetsel	0	8 061
Fjärrvärme	65 065	73 888
VA kostnader	20 160	
Mobil och IP telefoni		255
Förutbetalda avgifter och hyror	230 742	219 970
Ränteintäkt	0	4 179
Vatten- och avlopp	0	16 150
Avfallskostnader		19 290
	376 356	405 461

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 324 934	22 324 934
	22 324 934	22 324 934

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen planerar för en avgiftshöjning under 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susan Roberts
Ordförande

Clas Görman

Emil Maiorana

Ida Haataja

Angelika Ahlgren

Natalia-Eliza Grenda

Min revisionsberättelse har lämnats

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANGELIKA AHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 2b2d43e735701f[...]c1672851ed806

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-04-17 07:19:41 UTC



Emil Oskar Majorana

Styrelseledamot

Serienummer: 6dfe07e43fc6a4[...]25ec63fa47ad1

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-17 07:50:31 UTC



IDA HAATAJA

Styrelseledamot

Serienummer: eb67de430a4ae5[...]da16918af1767

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-17 09:43:36 UTC



Susan Cornelia Roberts

Styrelseledamot

Serienummer: a68f7369055bdb[...]86231d57c735c

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-20 06:48:54 UTC



Natalia-Eliza Grenda

Styrelseledamot

Seriennummer: `cdc9b4e0f0ceed[...]`55ddfec9f2333

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-22 17:07:31 UTC



Clas Sture Daniel Görmán

Styrelseledamot

Serienummer: bd367e388d0751[...]552f6317c7d19

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-23 09:53:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://www.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.91.xxx.xxx

2025-04-23 10:45:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.