

Årsredovisning

för

BRF Plogen 7

769616-0832

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Plogen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 26 maj 2025 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 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande: 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 754 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 724kr/lägenhet år 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetens taxeringsuppgifter Taxeringsvärdet är 129 741 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 663 000 kr och markvärdet är 68 078 000 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.

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.

En av fem inbyggda balkongers felkonstruktion åtgärdades.

Möjligheter att omvandla våra befintliga lokalytor till bostadslägenheter för att positivt bidra till föreningens långsiktiga ekonomi, påbörjades.

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

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början 75 st

Medlemmar vid årets slut 71 st

Överlåtelse under året 4 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 253	2 164	2 035	1 926
Resultat efter finansiella poster	-1 126	-1 003	-1 189	-1 081
Soliditet (%)	91,1	91,1	88,2	88,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	717	646	607
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 980	1 980	2 826	2 826
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 215	2 215	3 161	3 200
Sparande per kvm (kr/kvm)	-23	-32	-90	-34
Räntekänslighet (%)	2,9	3,1	4,9	5,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	252	245	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,5	76,6	73,8	72,5

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 2026 avser föreningen att upplåtit/konvertera de tre lokalerna till bostadsrätter. Dessa pengar kan användas 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 2026 och nya lån kan inte uteslutas. Detta för att säkerställa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 598 064	351 239	1 076 594	-11 911 154	-984 947	62 129 796
Disposition av föregående års resultat:			204 500	-1 189 447	984 947	0
Årets resultat					-1 126 034	-1 126 034
Belopp vid årets utgång	73 598 064	351 239	1 281 094	-13 100 601	-1 126 034	61 003 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 100 602
årets förlust	-1 126 034
	-14 226 636

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	204 500
i ny räkning överföres	-14 431 136
	-14 226 636

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 252 738	2 182 038
Övriga rörelseintäkter	3	1 586	33 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 254 324	2 215 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 039 526	-1 868 873
Övriga externa kostnader	4	-203 229	-227 310
Personalkostnader	5	-74 610	-74 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-879 548	-879 548
Summa rörelsekostnader		-3 196 913	-3 050 341
Rörelseresultat		-942 589	-834 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 717	42 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 162	-193 277
Summa finansiella poster		-183 445	-150 426
Resultat efter finansiella poster		-1 126 034	-984 947
Resultat före skatt		-1 126 034	-984 947
Årets resultat		-1 126 034	-984 947

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 980 115	65 766 251
Inventarier, verktyg och installationer	7	723 941	817 353
Summa materiella anläggningstillgångar		65 704 056	66 583 604
Summa anläggningstillgångar		65 704 056	66 583 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 945	102 264
Övriga fordringar		32 253	139 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 945	106 406
Summa kortfristiga fordringar		235 143	348 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 019 535	1 238 079
Summa kassa och bank		1 019 535	1 238 079
Summa omsättningstillgångar		1 254 678	1 586 727
SUMMA TILLGÅNGAR		66 958 734	68 170 331

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 598 064	73 598 064
Balkongfond		351 239	351 239
Fond för yttre underhåll		1 281 094	1 076 594
Summa bundet eget kapital		75 230 397	75 025 897
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 100 602	-11 911 154
Årets resultat		-1 126 034	-984 947
Summa fritt eget kapital		-14 226 636	-12 896 101
Summa eget kapital		61 003 761	62 129 796
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 200 000
Summa långfristiga skulder		0	5 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 200 000	0
Förskott från kunder		11 925	11 925
Leverantörsskulder		126 495	212 272
Skatteskulder		238 844	227 484
Övriga skulder		0	12 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	377 709	376 356
Summa kortfristiga skulder		5 954 973	840 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 958 734	68 170 331

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 126 034	-984 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 548	879 548
Förändring av skatteskuld/skattefordran		124 947	6 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-121 539	-99 183
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		63 319	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 966	-30 217
Förändring av leverantörsskulder		-85 778	0
Förändring av kortfristiga skulder		-17 901	82 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-218 865	-47 145
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		0	-2 221 934
Upplåtelse av bostadsrätt		0	2 272 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	50 566
Årets kassaflöde		-218 865	3 421
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 256 966	1 253 546
Likvida medel vid årets slut		1 038 101	1 256 967

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 769 582	1 683 646
Hyror bostäder	232 519	222 229
Hyror lokaler	195 783	212 153
Debiterad fastighetsskatt	15 284	22 260
Uppvärmning, moms	16 031	18 187
Balkongavgift	23 539	23 563
	2 252 738	2 182 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	116	6 097
Avgift andrahandsupplåtelse	1 470	27 685
	1 586	33 782

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	70 250	64 381
Städning grundavtal	118 257	92 513
Hyra av entrémattor	5 522	4 032
Snöröjning/sandning	6 889	3 245
Reparationer	174 914	229 174
Hiss kostnader	2 213	42 649
Planerat underhåll	184 905	46 623
Fastighetsel	78 350	64 253
Fjärrvärme	506 830	478 576
Vatten- och avlopp	139 098	119 845
Avfallshantering	116 820	95 376
Fastighetsförsäkring	55 310	52 198
Tomträttsavgälder	374 400	299 300
Kabel-tv och Bredband	171 076	134 887
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	123 954	114 890
Nycklar o lås	7 945	7 669
Besiktningsskostnader	5 900	11 580
Övriga kostnader	100 122	234 992
	2 242 755	2 096 183

Not 5 Styrelsearvode

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	14 610	14 610
	74 610	74 610

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 618 092	78 618 092
Ingående avskrivningar	-12 851 841	-12 065 705
Årets avskrivningar	-786 136	-786 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 637 977	-12 851 841
Utgående redovisat värde	64 980 115	65 766 251
Taxeringsvärden byggnader	61 663 000	52 283 000
Taxeringsvärden mark	68 078 000	73 078 000
	129 741 000	125 361 000
Taxeringsvärden bostäder	127 000 000	123 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 741 000	2 361 000
	129 741 000	125 361 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 079 239	2 079 239
Ingående avskrivningar	-1 261 886	-1 168 474
Årets avskrivningar	-93 412	-93 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 355 298	-1 261 886
Utgående redovisat värde	723 941	817 353

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträtt	112 375	74 825
Fastighetsförsäkring	27 935	27 374
Kabel-TV	23 635	4 207
	163 945	106 406

Not 9 Skulder till Kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek, ränta 2,690%, slutförfallodag 2026-05-15	2 600 000	2 600 000
Nordea Hypotek, ränta 3,990%, slutförfallodag 2026-05-20	2 600 000	2 600 000
	5 200 000	5 200 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	0	24 889
Revision	35 500	35 500
Fjärrvärme	67 285	65 065
VA kostnader	52 444	20 160
Förutbetalda avgifter och hyror	222 481	230 742
	377 710	376 356

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 324 934	22 324 934
	22 324 934	22 324 934

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar för en höjning av årsavgiftern med 10% från juli 2026

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Stockholm

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

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."

ANGELIKA AHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 2b2d43e735701f[...]c1672851ed806

IP: 195.198.xxx.xxx

2026-04-08 10:16:09 UTC



Emil Oskar Maiorana

Styrelseledamot

Serienummer: 6dfe07e43fc6a4[...]25ec63fa47ad1

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-08 10:50:49 UTC



Susan Cornelia Roberts

Styrelseledamot

Serienummer: a68f7369055bdb[...]86231d57c735c

IP: 89.107.xxx.xxx

2026-04-08 12:22:19 UTC



Clas Sture Daniel Görman

Styrelseledamot

Serienummer: bd36e7e388d0751[...]552f6317c7d19

IP: 92.43.xxx.xxx

2026-04-09 07:56:09 UTC



IDA HAATAJA

Styrelseledamot

Serienummer: eb67de430a4ae5[...]da16918af1767

IP: 83.255.xxx.xxx

2026-04-11 00:40:12 UTC



NATALIA-ELIZA GREENDA

Styrelseledamot

Serienummer: cdc9b4e0f0ceed[...]55ddfec9f2333

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-12 18:10:25 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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: 20.240.xxx.xxx

2026-04-13 14:01:11 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.