

Årsredovisning

Brf Plogen 3

716418-7853

Styrelsen för Brf Plogen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening genom att hyresvärde för bostäder som upplåts till medlemmar uppgår till 72% av totalt hyresvärde enligt senaste gällande fastighetstaxering.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Plogen 3 förvärvades 1985. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesvärdsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 706 kvm, varav 2 158 kvm utgör lägenhetsyta och 1 548 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt, och 3 lokaler med hyresrätt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ludvig Ternstedt, Ordförande

Peter Fransson, Ledamot

Mikael Norman, Ledamot

Gustav Ragnarsson, Ledamot

Clara Arfs, Suppleant

Josefine Ekman, Suppleant

Enligt stadgarna så är styrelsen vald för ett år och mandatperioden löper ut för samtliga valda personer vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten, varav ett varit konstituerande möten.

Revisorer

Daniel Boström.....Extern revisor, BL Revision

Erica Ekelund.....Ordinarie Internrevisor

Valberedning

Peter Lindberg

Anne Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Lokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

VERKSAMHET.....	YTA.....	LÖPTID
Restaurang.....	83 kvm.....	2026-12-31
Garage/Förråd.....	1 145 kvm.....	2027-10-31
Tapetseri.....	60 kvm.....	2025-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Nytt avtal för trappstädning har tecknats med LBE Bemanning och Event AB.
- Höjning av månadsavgiften skedde med tio procent.
- Hissdörren på bottenplan kapades ett par centimeter för att inte slå i mattan.
- Återkommande översvämningar skedde under hösten. Till slut kunde det konstateras att felet låg ute i gatan. Efter att Stocholm Vatten åtgärdat felet har inga nya översvämningar skett. Föreningens kostnader till följd av översvämningarna har krävts av föreningen mot Stockholm Vatten.
- Under året upptäckte en medlem en vattenskada från taket. Felet berodde på ett hål i yttertaket. En plåtslagare åtgärdade felet och kontrollerade även resten av taket, efter reparation har det varit tätt.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Genomförd åtgärd.....	År.....	Kommentar
Takmålning av gatu- och gårdshus	2022	
Nytt avvattningsystem i garaget.....	2018	
Nya vent.fläktar garage /restaurang.....	2018	
Ny port i gatuplan till källarlokalerna.....	2018	
Grundförstärkning av bärande stålkonstruktioner i fastighetens källarplan/garagedel.....	2017 - 2018	
Renovering av fönster.....	2016.....	Utbyte av innerrutan till 3mm isolerglas
Fönsterventiler monterade.....	2013	
Yttertak gårdshuset.....	2011-2012	
Renovering av trapphus och dörrar.....	2010-2011	
Värme och vattenledningar.....	2009	
Elstambyte.....	2008-2009	
Rörstambyte.....	2007-2008.....	Köksstam gatuhus+ avlopp källare
Omputsning av fasad.....	2005-2006	
Rörstambyte.....	1992-1997.....	Gården och gatuhuset
Omläggning av tak.....	1986-1992.....	Gården och gatuhuset

Förvaltning

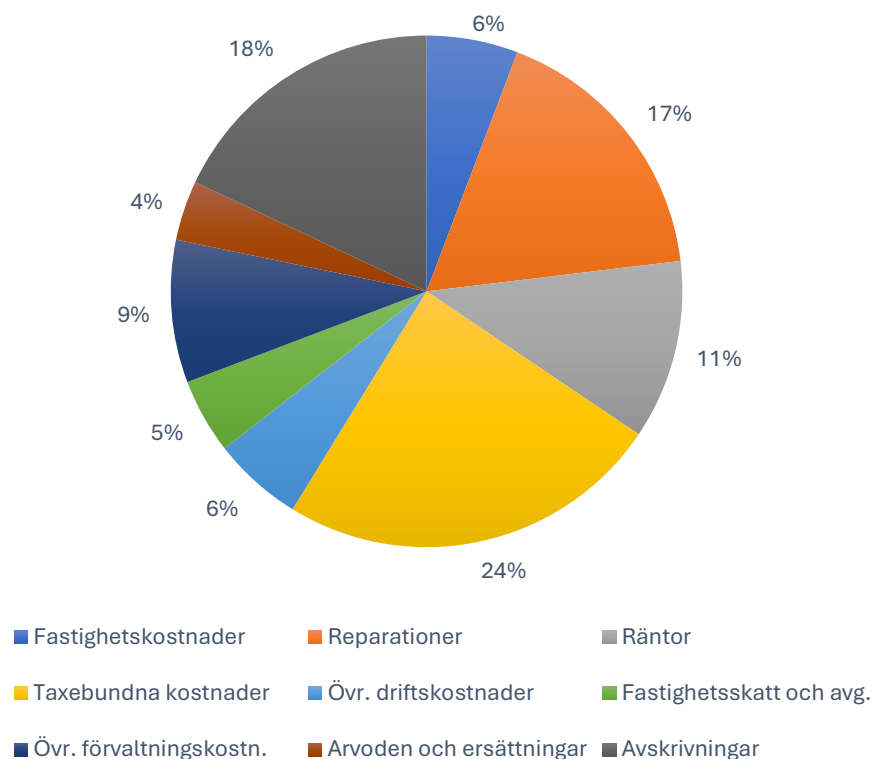
Teknisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning.....	Bostadsförvaltning Sverige AB
Underhåll av hissen.....	Hissen AB
Fjärrvärme.....	Stockholm Exergi
El.....	Fortum/Ellevio/GodEl
Sophämtning grovsopor, elavfall.....	PreZero Recycling AB
Sophämtning hushållssopor.....	Stockholm Stad
Städning trapphus.....	LBE Bemanning och Event AB
Kabel TV.....	Tele 2
Fibernät.....	IP Only
Internetaccess.....	Bahnhof

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Antalet medlemmar per 2024-12-31 uppgick till 49 st.

Fördelning av kostnader



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 220	2 080	2 102	2 044
Resultat efter finansiella poster	-581	-242	-200	49
Soliditet %	35	36	36	37
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	441	401		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	41	41		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 506	3 593		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 022	6 170		
Räntekänslighet %	13,64	15,4		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-9	89		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	183	162		

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningskostnader, ökade driftskostnader samt vattenskada.

Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgifterna från 2025-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser & Upplåt.avg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 334 001	1 109 023	-6 186 301	-242 035	8 014 688
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-242 035	242 035	0
Avsättning till underhållsfond		256 020	-256 020		0
lanspråktagande underhållsfond		-40 475	40 475		0
Årets resultat				-581 167	-581 167
Belopp vid årets utgång	13 334 001	1 324 568	-6 643 881	-581 167	7 433 521

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 643 880
Årets resultat	-581 167
Summa	-7 225 047

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	256 020
Balanseras i ny räkning	-7 481 067
Summa	-7 225 047

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Intäkter hyror och avgifter	2, 3	2 219 778	2 079 573
Övriga rörelseintäkter		105 449	36 084
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 325 227	2 115 657
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-176 410	-122 852
Reparation och underhåll	5, 6	-528 499	-143 449
Taxebundna kostnader	7	-742 542	-657 433
Övriga driftskostnader	8	-174 097	-161 868
Fastighetsskatt		-145 020	-143 339
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	9	-129 851	-130 295
Personalkostnader	10	-115 318	-101 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-548 713	-553 322
Summa rörelsekostnader		-2 560 450	-2 014 038
Rörelseresultat		-235 223	101 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 137	29 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 081	-373 401
Summa finansiella poster		-345 944	-343 655
Resultat efter finansiella poster		-581 167	-242 036
Resultat före skatt		-581 167	-242 036
Årets resultat		-581 167	-242 036

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	19 454 123	19 980 160
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	153 729	176 405
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 607 852</i>	<i>20 156 565</i>
Summa anläggningstillgångar		19 607 852	20 156 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		296 437	28 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350 124	322 297
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>646 561</i>	<i>351 239</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196 728	1 609 480
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 196 728</i>	<i>1 609 480</i>
Summa omsättningstillgångar		1 843 289	1 960 719
SUMMA TILLGÅNGAR		21 451 141	22 117 284

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		13 334 001	13 334 001
Fond för yttre underhåll		1 324 568	1 109 023
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 658 569</i>	<i>14 443 024</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 643 880	-6 186 300
Årets resultat		-581 167	-242 035
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 225 047</i>	<i>-6 428 335</i>
Summa eget kapital		7 433 522	8 014 689
Avsättningar			
	13		
Övriga avsättningar		300 120	283 320
Summa avsättningar		300 120	283 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	5 500 000	0
Summa långfristiga skulder		5 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 495 000	13 315 000
Leverantörsskulder		430 519	170 960
Övriga skulder		74 692	78 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 289	255 166
Summa kortfristiga skulder		8 217 500	13 819 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 451 142	22 117 283

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 223	101 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	548 713	553 322
Erhållen ränta	44 178	29 746
Erlagd ränta	-401 938	-373 400
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-44 270</i>	<i>311 288</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-299 364	-51 314
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	234 082	20 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 552	280 129
Investeringsverksamheten		
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	-	94 110
Förändring balkongfond	16 800	16 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 800	110 910
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-320 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	-412 752	71 039
Likvida medel vid årets början	1 609 480	1 538 441
Likvida medel vid årets slut	1 196 728	1 609 480

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde, dvs vad föreningen erhållit eller kommer att erhålla, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent
Byggnader	1,00
Fastighetsförbättringar	1,00
Fastighetsrenoveringar	3,33
Värmeanläggning	10,00
Ventilation	4,00
Soprum/sophus	5,00
Stambyte	2,50
Trädgård	10,00
Inventarier	10,00
Markanläggningar	10,00
Garage	2,00
Förråd	4,00
Laddstolpar	10,00

Not 2	Intäkters fördelning	2024	2023
	Årsavgifter bostadsrätter	952 693	866 016
	Hyror lokaler	1 254 513	1 205 641
	Pant & överlåtelseavgifter	12 572	7 916
		2 219 778	2 079 573

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bredband, TV samt sedvanligt underhåll.

Not 4	Fastighetskostnader	2024	2023
	Entreprenadkostnader för fastighetsskötsel	-98 465	-58 342
	Entreprenadkostnader för städning	-65 596	-56 012
	Hissavtal och besiktning	-12 349	-8 498
		-176 410	-122 852
Not 5	Reparation & Underhåll	2024	2023
	Övriga utrymmen	-288 785	-42 333
	Lås	-29 429	-3 244
	Hiss	-8 395	-43 932
	Huskroppen utvändigt	–	-1 148
	Markytor / utemiljö inkl snöröjning	-1 544	-12 317
	Vatten- och fuktskador	-200 346	–
		-528 499	-102 974
Not 6	Planenligt underhåll	2024	2023
	Underhåll gemensamma utrymmen	–	-9 725
	Underhåll installationer	–	-30 750
		–	-40 475
Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-110 969	-113 026
	Värme	-477 835	-413 810
	Vatten	-88 616	-73 926
	Sophämtning/renhållning	-65 122	-56 671
		-742 542	-657 433
Not 8	Övriga driftskostnader	2024	2023
	Försäkring	-41 356	-38 176
	Kabel TV	-34 120	-32 470
	Bredband	-81 776	-81 776
	Pant och Överlåtelse	-16 845	-9 446
		-174 097	-161 868

Not 9	Övriga förvaltningskostnader	2024	2023
	Revisionsarvode extern revisor	-26 875	-27 188
	Förvaltningsarvode	-72 393	-68 599
	Övriga förvaltningskostnader	-9 611	-15 316
	Konsultarvode	-8 076	-4 702
	Medlemsavgifter	-5 760	-5 760
	Bankavgifter	-7 136	-8 729
		-129 851	-130 294

Not 10	Personal	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse samt ersättning fastighetsskötsel	-87 748	-78 800
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-87 748</i>	<i>-78 800</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-27 570	-22 680
	<i>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</i>	<i>-115 318</i>	<i>-101 480</i>

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 671 632	26 671 632
	Utgående anskaffningsvärden	26 671 632	26 671 632
	Ingående avskrivningar	-6 691 472	-6 155 598
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-526 037	-535 874
	Utgående avskrivningar	-7 217 509	-6 691 472
	Redovisat värde	19 454 123	19 980 160
	Taxeringsvärden	98 819 000	98 819 000

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 382	194 642
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	62 740
	Utgående anskaffningsvärden	257 382	257 382
	Ingående avskrivningar	-80 977	-63 529
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 676	-17 448
	Utgående avskrivningar	-103 653	-80 977
	Redovisat värde	153 729	176 405
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	62 740	62 740

Not 13	Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balkongrenoveringsfond</i>		
	Redovisat värde vid årets ingång	283 320	266 520
	Årets avsättningar	16 800	16 800
	Redovisat värde vid årets utgång	300 120	283 320

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Not 15	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,668%, ffd 2025-01-10	-1 458 750	-1 473 750
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,118%, ffd 2025-12-11	-687 500	-937 500
	Stadshypotek, bunden ränta 2,990%, ffd 2026-12-30	-5 500 000	-5 500 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,437%, ffd 2025-02-10	-1 458 750	-1 473 750
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,671%, ffd 2025-01-20	-3 890 000	-3 930 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 495 000	13 315 000
		-5 500 000	0

Fyra av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen. Amortering uppgår till 320 000 kr/år.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ludvig Ternstedt
Styrelseordförande

Peter Fransson

Mikael Norman

Gustav Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Erica Sandelin Ekelund
Intern revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.