

Årsredovisning

Brf Plogen 3

716418-7853

Styrelsen för Brf Plogen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 73% av totalt hyresvärde enligt senaste gällande fastighetstaxering.

Fakta om vår fastighet

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

Fastigheten är fullvärdesvårskrad 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:

Mikael Norman, Ordförande

Peter Fransson, Ledamot

Per Wallgren, Ledamot

Gustav Ragnarsson, Ledamot

Hugo Larsson, Suppleant

Josefine Ekman, Suppleant

Victoria Steen, 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 12 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 2025-05-27.

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	2028-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Genomgång av radiatorer i huset.
- OVK genomförts i fastigheten.
- Ny dom från högsta förvaltningsdomstolen ger bostadsrättsföreningar rätt till ökat momsavdrag vid blandad verksamhet. Föreningen har från kvartal fyra 2025 ändrat principen för beräkning av avdragsgill moms vilket innebär minskade kostnader för föreningen. Föreningen kommer även under första halvåret 2026 begära omprövning av momsen fem år tillbaka i tiden.
- Månadsavgiften höjdes med tio procent från den 1 april 2025 till följd av ökade kostnader för bl.a. fjärrvärme och vatten.
- Radonmätningar har gjorts i flera lägenheter. Resultaten visar mycket låga halter, långt under det svenska gränsvärdet om 200 Bq / m³.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny dörrautomatik ytterdörr	2025	
Rörbyten i förråd	2025	
Ny tryckstegringspump.....	2025	
Takmålning av gatu- och gårdshus	2022	
Nytt avvattningsystem i garaget	2018	
Nya vent.fläktar garage /restaurang	2018	
Ny port i gatuplan till källarlokal	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

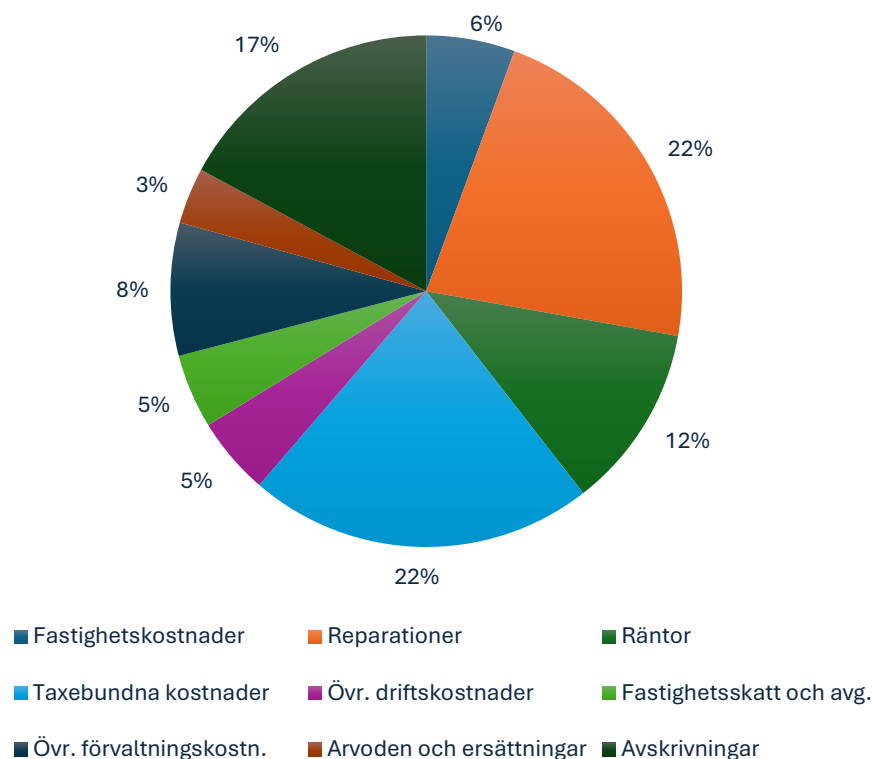
Teknisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Underhåll av hissen	Hissen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio/GodEl
Sophämtning grovsopor, elavfall	PreZero Recycling AB
Sophämtning hushållssopor	Stockholm Stad
Städning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

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtit under året.

Antalet medlemmar per 2025-12-31 uppgick till 51 st.

Fördelning av kostnader



FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 369	2 220	2 080	2 102
Resultat efter finansiella poster	-603	-581	-242	-200
Soliditet %	33	35	36	36
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	475	441	401	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	41	41	41	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 420	3 506	3 593	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 873	6 022	6 170	
Räntekänslighet %	12,38	13,64	15,4	
Sparande (kr) per kvadratmeter	39	-9	89	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	172	183	162	

El inår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningskostnader och planenligt underhåll. Justerat för avskrivningar och underhållskostnader är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen höjde avgiften från 2025-04-01, vilket får full effekt under 2026.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser & Upplåt.avg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 334 001	1 324 568	-6 643 881	-581 167	7 433 521
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-581 167	581 167	0
Avsättning till underhållsfond		256 020	-256 020		0
Årets resultat				-603 409	-603 409
Belopp vid årets utgång	13 334 001	1 580 588	-7 481 068	-603 409	6 830 112

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 481 068
Årets resultat	-603 409
Summa	-8 084 477

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	256 020
lanspråktagande av underhållsfond	-305 758
Balanseras i ny räkning	-8 034 739
Summa	-8 084 477

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Intäkter hyror och avgifter	2, 3	2 368 720	2 219 778
Övriga rörelseintäkter		131 754	105 449
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 500 474	2 325 227
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-182 588	-176 410
Reparation och underhåll	5, 6	-722 994	-528 499
Taxebundna kostnader	7	-710 926	-742 542
Övriga driftskostnader	8	-160 097	-174 097
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-152 874	-145 020
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	9	-120 851	-129 851
Personalkostnader	10	-115 417	-115 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 816	-548 713
Summa rörelsekostnader		-2 723 563	-2 560 450
Rörelseresultat		-223 089	-235 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	40 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 374	-386 081
Summa finansiella poster		-380 320	-345 944
Resultat efter finansiella poster		-603 409	-581 167
Resultat före skatt		-603 409	-581 167
Årets resultat		-603 409	-581 167

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	19 092 203	19 454 123
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	142 072	153 729
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 234 275</i>	<i>19 607 852</i>
Summa anläggningstillgångar		19 234 275	19 607 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		311 538	296 437
Övriga fordringar		46 890	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		348 641	350 124
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>707 069</i>	<i>646 561</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		514 593	1 196 728
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>514 593</i>	<i>1 196 728</i>
Summa omsättningstillgångar		1 221 662	1 843 289
SUMMA TILLGÅNGAR		20 455 937	21 451 141

		2025-12-31	2024-12-31
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		1 580 588	1 324 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 914 589</i>	<i>14 658 569</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 481 068	-6 643 880
Årets resultat		-603 409	-581 167
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 084 477</i>	<i>-7 225 047</i>
Summa eget kapital		6 830 112	7 433 522
Avsättningar			
	13		
Övriga avsättningar		316 920	300 120
Summa avsättningar		316 920	300 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	0	5 500 000
Summa långfristiga skulder		0	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 675 000	7 495 000
Leverantörsskulder		384 812	430 519
Övriga skulder		14 912	74 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 181	217 289
Summa kortfristiga skulder		13 308 905	8 217 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 455 937	21 451 142

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-223 089	-235 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	557 816	548 713
Erhållen ränta	54	44 178
Erlagd ränta	-380 374	-401 938
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-45 593</i>	<i>-44 270</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-60 508	-299 364
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-88 595	234 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 696	-109 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184 239	–
Förändring balkongfond	16 800	16 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 439	16 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-320 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	-682 135	-412 752
Likvida medel vid årets början	1 196 728	1 609 480
Likvida medel vid årets slut	514 593	1 196 728

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	2025	2024
	Årsavgifter bostadsrätter	1 024 134	952 693
	Hyror lokaler	1 330 470	1 254 513
	Pant & överlåtelseavgifter	14 116	12 572
		2 368 720	2 219 778

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Fastighetskostnader	2025	2024
	Entreprenadkostnader för fastighetsskötsel	-98 627	-98 465
	Entreprenadkostnader för städning	-69 476	-65 596
	Hissavtal och besiktning	-8 894	-12 349
	Brandskydd, avtal	-5 591	–
		-182 588	-176 410

Not 5	Reparation & Underhåll	2025	2024
	Övriga utrymmen	-297 452	-288 785
	Lås	-480	-29 429
	Hiss	–	-8 395
	Huskroppen utvändigt	-30 551	–
	Markytor / utemiljö inkl snöröjning	–	-1 544
	OVK	-20 328	–
	Vatten- och fuktskador	-68 425	-200 346
		-417 236	-528 499

Not 6	Planenligt underhåll	2025	2024
	Underhåll gemensamma utrymmen	-150 021	–
	Underhåll installationer	-155 737	–
		-305 758	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-116 442	-110 969
	Värme	-434 846	-477 835
	Vatten	-86 945	-88 616
	Sophämtning/renhållning	-72 693	-65 122
		-710 926	-742 542

Not 8	Övriga driftskostnader	2025	2024
	Försäkring	-44 415	-41 356
	Kabel TV	-34 292	-34 120
	Bredband	-61 332	-81 776
	Pant och Överlåtelse	-20 058	-16 845
		-160 097	-174 097

Not 9	Övriga förvaltningskostnader	2025	2024
	Revisionsarvode extern revisor	-24 958	-26 875
	Förvaltningsarvode	-68 474	-72 393
	Övriga förvaltningskostnader	-7 050	-9 611
	Konsultarvode	-7 216	-8 076
	Medlemsavgifter	-5 180	-5 760
	Bankavgifter	-7 973	-7 136
		-120 851	-129 851

Not 10	Personal	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse samt ersättning fastighetsskötsel	-89 996	-87 748
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-89 996	-87 748
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-25 421	-27 570
	<i>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</i>	-115 417	-115 318

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 671 632	26 671 632
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	173 127	–
	Utgående anskaffningsvärden	26 844 759	26 671 632
	Ingående avskrivningar	-7 217 509	-6 691 472
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-535 047	-526 037
	Utgående avskrivningar	-7 752 556	-7 217 509
	Redovisat värde	19 092 203	19 454 123
	Taxeringsvärden	100 219 000	98 819 000

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 382	257 382
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	11 112	–
	Utgående anskaffningsvärden	268 494	257 382
	Ingående avskrivningar	-103 653	-80 977
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 769	-22 676
	Utgående avskrivningar	-126 422	-103 653
	Redovisat värde	142 072	153 729
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	73 852	62 740

Not 13	Avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balkongrenoveringsfond</i>		
	Redovisat värde vid årets ingång	300 120	283 320
	Årets avsättningar	16 800	16 800
	Redovisat värde vid årets utgång	316 920	300 120

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Not 15	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 2,496%, ffd 2026-01-12	-1 443 750	-1 458 750
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 2,444%, ffd 2026-12-11	-437 500	-687 500
	Stadshypotek, bunden ränta 2,990%, ffd 2026-12-30	-5 500 000	-5 500 000
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 2,581%, ffd 2026-02-10	-1 443 750	-1 458 750
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 2,593%, ffd 2026-01-20	-3 850 000	-3 890 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	12 675 000	7 495 000
		0	-5 500 000

Samtliga lån förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.
Amortering uppgår till 320 000 kr/år.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-05

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Norman
Styrelseordförande

Peter Fransson

Per Wallgren

Gustav Ragnarsson

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Erica 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.