







Årsredovisning 2025 / 2026

Bostadsrättsföreningen Plogen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 748
10	garageplatser	160
18	bilplatser under skärmtak	0
6	bilplatser med motorvärmare	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.
Birgitta Berglund	Ordförande	2023-01-05
Britt Eriksson	Ledamot	2023-11-25
Tuula Liedholm	Ledamot	2019-04-11
Erik Lindberg	Ledamot	2022-01-19
Johan Avesand	Ledamot	2025-01-07
Catrine Hedqvist	Suppleant	2025-01-07
Lena Casselryd	Suppleant	2025-10-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Berglund, Johan Avesand, Britt Eriksson, Erik Lindberg, Catrin Hedqvist och Lena Casselryd.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Eriksson och Birgitta Berglund.

Revisorer har varit: Sanna Eklund vald av föreningen, samt Jessica Semb som suppleant.

Valberedning har varit: IngMarie Alfredsson som sammankallande samt Ingrid Järvholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +10%,
fr.o.m. 2026-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-07-01 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 2026-05-15.

Fasadrenovering slutfördes under hösten 2025.
Uppdatering av föreningsföreskrifter
Framtagande av nya parkeringskort för gästparkeringar.
Efterfrågan av fler laddboxar ledde till en utökning från 4 till 8 laddboxar. Bidrag från Naturvårdsverket söktes och beviljades med 50% av kostnaden, 36 282kr.
Renovering av bakre trappan till källare med byte av dörr påbörjades i början av sommaren.

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 solcellsanläggnng
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
2026	Utökat med fler laddboxar, från 4 till 8 stycken.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt fasadrenovering
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 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	155	95	147	60	165
Skuldsättning, kr/kvm	2 204	2 220	2 235	2 525	2 542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 333	2 349	2 365	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	142	124	142	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	654	589	583	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	669	604	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 946	1 756	1 745	1 721	1 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-407	-238	-427	-238
Soliditet, %	74	74	74	72	72

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt med +288 325 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från 2026-07-01. 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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	439 130	0	0	439 130
Upplåtelseavgifter, kr	20 529 672	0	0	20 529 672
Underhållsfond, kr	889 090	0	108 357	997 447
S:a bundet eget kapital, kr	**21 857 892**	**0**	**108 357**	**21 966 249**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 326 350	-406 814	-108 357	-2 841 520
Årets resultat, kr	-406 814	406 814	-204 819	-204 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 733 164**	**0**	**-313 176**	**-3 046 339**
S:a eget kapital, kr	**19 124 728**	**0**	**-204 819**	**18 919 910**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 643 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	-2 326 350
Årets resultat, kr	-204 819
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 639 526**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 639 526**

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

Resultaträkning

		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 946 404	1 755 832
Summa Rörelseintäkter		**1 946 404**	**1 755 832**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 240 206	-1 332 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 414	-69 962
Personalkostnader	Not 5	-51 142	-48 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 958	-618 935
Summa Rörelsekostnader		**-1 954 720**	**-2 070 055**
Rörelseresultat		**-8 317**	**-314 223**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 071	6 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-197 573	-98 611
Summa Finansiella poster		**-196 502**	**-92 591**
Resultat efter finansiella poster		**-204 819**	**-406 814**
Resultat före skatt		**-204 819**	**-406 814**
Årets resultat		**-204 819**	**-406 814**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 338 427	24 899 341
Maskiner och andra tekniska anläggningar		23 645	39 407
Summa Materiella anläggningstillgångar		**24 362 071**	**24 938 748**
Summa Anläggningstillgångar		**24 362 071**	**24 938 748**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		632	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	627 602	366 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	83 236	46 482
Summa Kortfristiga fordringar		**711 470**	**412 572**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	612 590	585 692
Summa Kassa och bank		**612 590**	**585 692**
Summa Omsättningstillgångar		**1 324 060**	**998 264**
Summa Tillgångar		**25 686 132**	**25 937 013**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 968 802	20 968 802
Fond för yttre underhåll		997 447	889 090
Summa Bundet eget kapital		**21 966 249**	**21 857 892**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 841 520	-2 326 350
Årets resultat		-204 819	-406 814
Summa Ansamlad förlust		**-3 046 339**	**-2 733 163**
Summa Eget kapital		**18 919 910**	**19 124 728**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 449 270
Summa Långfristiga skulder		**0**	**1 449 270**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 408 539	5 005 109
Leverantörsskulder		13 339	15 362
Skatteskulder		7 810	5 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	48 394	56 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	288 140	280 392
Summa Kortfristiga skulder		**6 766 222**	**5 363 014**
Summa Skulder		**6 766 222**	**6 812 284**
Summa Eget kapital och skulder		**25 686 132**	**25 937 013**

Kassaflödesanalys

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 317	-314 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	612 958	618 935
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**612 958**	**618 935**
Erhållen ränta	1 599	9 087
Erlagd ränta	-194 203	-98 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**412 037**	**215 270**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 998	895
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 592	-22 220
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-41 591**	**-21 325**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**370 446**	**193 945**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-36 281	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-36 281**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 840	-45 840
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-45 840**	**-45 840**
Årets kassaflöde	**288 325**	**148 105**
Likvida medel vid årets början	**933 997**	**785 892**
Likvida medel vid årets slut	**1 222 322**	**933 997**

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.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
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:	10-30 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 797 762	1 618 140
Hyror garage och parkeringsplatser	139 768	130 440
Hyror förbrukningsbaserad	10 532	11 505
Övriga primära intäkter	6 310	5 047
Summa Bruttoomsättning	**1 954 372**	**1 765 132**
Hyresbortfall	-7 968	-9 300
Summa	**-7 968**	**-9 300**
Summa Nettoomsättning	**1 946 404**	**1 755 832**

I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-295 792	-262 573
	Snö och halk-bekämpning	-166 162	-186 059
	Reparationer	-32 667	-119 418
	Planerat underhåll	-41 643	-65 034
	Försäkringsskador	0	-57 300
	El	-114 332	-81 888
	Uppvärmning	-177 711	-157 035
	Vatten	-120 633	-120 342
	Sophämtning	-80 128	-70 136
	Fastighetsförsäkring	-38 678	-37 798
	Kabel-TV och bredband	-112 051	-111 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 409	-58 520
	Övriga driftkostnader	0	-5 672
	Summa Driftskostnader	**-1 240 206**	**-1 332 810**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 169
	Administrationskostnader	-10 670	-8 552
	Extern revision	-28 438	-23 688
	Föreningsverksamhet	-6 658	-12 057
	Övriga förvaltningskostnader	-4 648	-11 495
	Summa Övriga externa kostnader	**-50 414**	**-69 962**

Not 5	Personalkostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-41 700	-38 350
	Sociala avgifter	-9 442	-8 998
	Övriga personalkostnader	0	-1 000
	Summa Personalkostnader	**-51 142**	**-48 348**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 071	6 020
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 071**	**6 020**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-197 573	-98 611
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-197 573**	**-98 611**

Not 8	Byggnader och mark	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 235 256	30 235 256
	Ingående anskaffningsvärde mark	298 200	298 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 367 354	2 367 354
	Årets investeringar	36 281	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**32 937 091**	**32 900 810**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 001 469	-7 404 576
	Årets avskrivningar	-597 195	-596 893
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 598 664**	**-8 001 469**
	Utgående redovisat värde	**24 338 427**	**24 899 341**

Taxeringsvärde	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	313 000	313 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	345 000
Summa	**62 458 000**	**62 458 000**

Ställda säkerheter	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Fastighetsinteckning	11 520 000	11 520 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**11 520 000**	**11 520 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	609 732	348 305
	Övriga fordringar	17 870	17 785
	Summa Övriga fordringar	**627 602**	**366 090**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	726	1 254
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 510	45 228
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**83 236**	**46 482**

Not 11	Kassa och bank	2026-06-30	2025-06-30
	Kassa och bank		
	SBAB-konto	350 000	0
	SEB sparkonto	241 378	390 001
	SEB företagskonto	21 212	195 691
	Summa Kassa och bank	**612 590**	**585 692**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2026-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,78%	2027-06-28	525 600	14 600
SEB	3,07%	2026-07-28	621 799	17 400
SEB	3,06%	2026-11-28	357 710	9 880
SEB	3,09%	2026-08-28	3 500 000	0
SEB	3,82%	2027-01-28	1 403 430	3 960
			6 408 539	**45 840**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 408 539
Kortfristig del	6 408 539
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	45 840
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	183 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga skulder		
	Momsskuld	28	0
	Inre fond	48 366	52 082
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 179
	Summa Övriga skulder	**48 394**	**56 261**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	162 353	160 283
	Upplupna räntekostnader	4 682	1 312
	Övriga upplupna kostnader	121 105	118 797
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**288 140**	**280 392**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-14.

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.

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 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026-06-30 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 professionellt 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, förfalskning, 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.

Dokument-ID 092221155575905772 21 Signerat SE

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, 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 2025-07-01 - 2026-06-30 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Eklund
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Plogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557589975016***

Birgitta Berglund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-09-23 kl. 19:14:34

Tuula Liedholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-23 kl. 09:43:25

Erik Lindberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-28 kl. 14:44:25

Britt Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-24 kl. 17:05:26

Johan Avesand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-28 kl. 18:09:51

Sanna Eklund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-09-29 kl. 08:25:18

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Plogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557590577221***

Sanna Eklund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-09-29 kl. 08:23:48

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.