

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Plogen 20
Org nr: 769622-4281



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämmoordförande
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Beslut om stämman ska utse valberedning samt i förekommande fall val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 20 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år och beror på ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 180 % till 165 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 758 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 20 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Kvarnvägen 11.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	22	13	1	57

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Carports
1	1	13	19	12

Total tomtarea 4 154 m²

Bostäder hyresrätt 65 m²



Bostäder bostadsrätt	3 078 m ²
Total bostadsarea	3 143 m ²
Total lokalarea	220 m²

Årets taxeringsvärde	60 215 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 215 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (159 kr/m²).

I dagsläget saknar föreningen en uppdaterad underhållsplan. För kommande räkenskapsår undersöker styrelsen alternativ för att uppdatera föreningens underhållsplan. Detta för att underlätta planeringen av framtida underhåll och tänka mer långsiktigt.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (service hiss, montering slagdörröppnare)	56 019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Nilsson	Ordförande	2025
Hanna Gavelin	Sekreterare	2026
Mattias Nilsson	Vice ordförande	2026
Carina Eriksson	Ledamot	2025
Joakim Fors	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Jonsson, E&Y	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Berg	2025
Liza Renkel	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

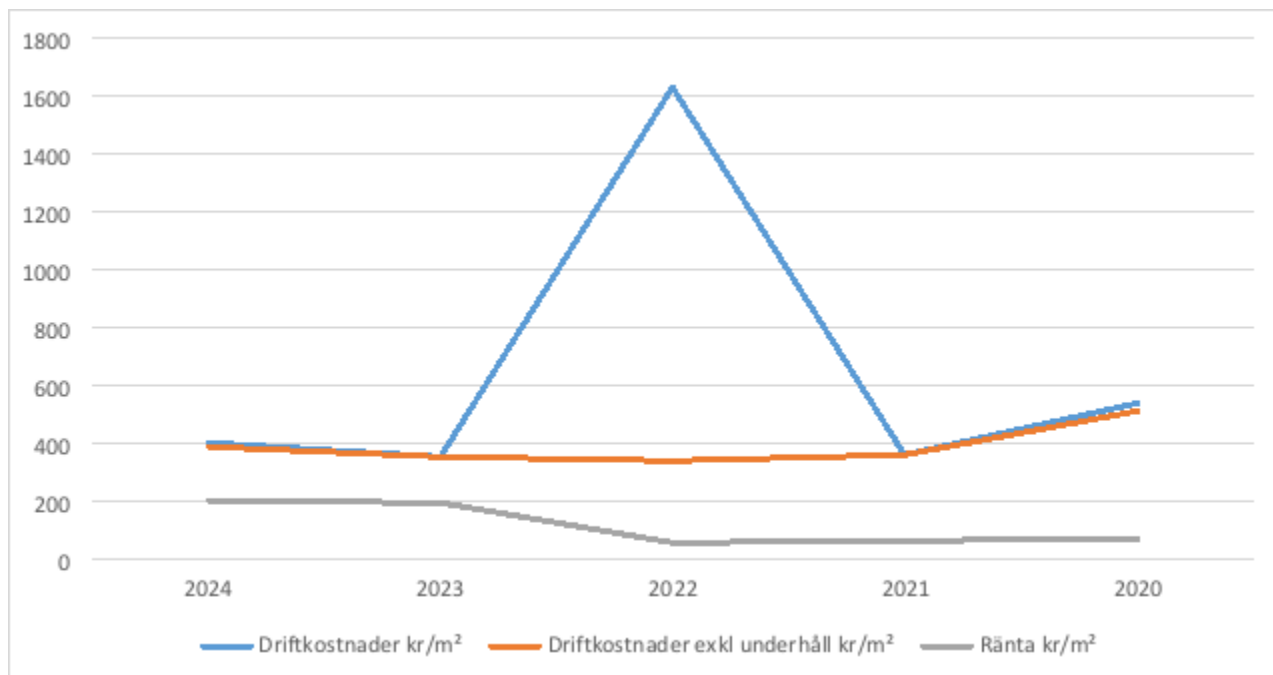
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 092	2 900	2 681	2 673	2 676
Resultat efter finansiella poster*	420	453	-3 337	717	566
Resultat exkl. avskrivningar	338	790	-2 999	1 055	904
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	338	1 290	-3 499	555	404
Årets kassaflöde	-316	121	-1 360	993	186
Soliditet %*	62	62	58	62	61
Likviditet %	165	7	10	45	381
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	84	85	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	891	884	784	784	784
Driftkostnader kr/kvm	382	349	1 627	360	534
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	365	349	335	360	507
Energikostnad kr/kvm*	172	161	146	149	132
Underhållsfond kr/kvm	155	155	0	627	472
Sparande kr/kvm*	242	246	361	328	308
Ränta kr/kvm	199	194	56	62	69
Skuldsättning kr/kvm*	6 583	7 188	7 986	7 474	7 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 192	7 886	8 762	8 200	8 217
Räntekänslighet %*	8,1	8,9	11,2	10,5	10,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 542 466	3 810 797	500 000	-1 181 276	452 730
Disposition enl. årsstämmobeslut				452 730	-452 730
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-56 019	56 019	
Årets resultat					420 306
Vid årets slut	34 542 466	3 810 797	943 981	-1 172 527	420 306

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-728 546
Årets resultat	420 306
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 019
Summa	-752 221

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 752 221**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 091 715	2 899 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 242	–180
Summa rörelseintäkter		3 096 957	2 899 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 284 990	–1 119 672
Övriga externa kostnader	Not 5	–343 713	–355 160
Personalkostnader	Not 6	–86 736	–55 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–337 692	–337 692
Summa rörelsekostnader		–2 053 131	–1 868 508
Rörelseresultat		1 043 826	1 031 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 832	48 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–639 352	–627 039
Summa finansiella poster		–623 520	–578 573
Resultat efter finansiella poster		420 306	452 730
Årets resultat		420 306	452 730



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 078 577	60 416 269
Summa materiella anläggningstillgångar		60 078 577	60 416 269
Summa anläggningstillgångar		60 078 577	60 416 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	14 099	14 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 788	122 986
Summa kortfristiga fordringar		139 887	137 260
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	902 984	1 218 781
Summa kassa och bank		902 984	1 218 781
Summa omsättningstillgångar		1 042 871	1 356 040
Summa tillgångar		61 121 448	61 772 309



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 353 263	38 353 263
Fond för yttre underhåll		943 981	500 000
Summa bundet eget kapital		39 297 244	38 853 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 172 527	−1 181 276
Årets resultat		420 306	452 730
Summa fritt eget kapital		−752 221	−728 546
Summa eget kapital		38 545 023	38 124 717
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 944 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder		21 944 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	193 000	18 930 000
Leverantörsskulder		56 131	0
Skatteskulder	Not 15	5 547	4 643
Övriga skulder	Not 16	612	1 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	377 135	511 624
Summa kortfristiga skulder		632 425	19 447 592
Summa eget kapital och skulder		61 121 448	61 772 309

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 043 826	1 031 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 692	337 692
	1 381 518	1 368 995
Erhållen ränta	15 832	48 466
Erlagd ränta	-610 742	-554 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	786 608	863 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 627	-15 311
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-106 777	82 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 204	930 884
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-993 000	-2 570 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-993 000	-810 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-315 796	120 884
Likvida medel vid årets början	1 218 781	1 097 897
Likvida medel vid årets slut	902 984	1 218 781



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	166
Standardförbättringar (dränering)	Linjär	20
Standardförbättringar (stambyte)	Linjär	95

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 591 484	2 444 764
Hyror, bostäder	73 148	71 573
Hyror, garage	111 810	102 460
Hyror, p-platser	149 949	130 635
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-23 995
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 210	-1 545
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 571	-8 505
Kabel-tv-avgifter	150 480	148 834
Övriga ersättningar	38 639	35 776
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-5
Summa nettoomsättning	3 091 715	2 899 992

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 242	-180
Summa övriga rörelseintäkter	5 242	-180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-56 019	0
Reparationer	-101 527	-38 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 700	-96 083
Försäkringspremier	-77 586	-69 326
Kabel- och digital-TV	-128 719	-142 878
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 293	-27 080
Obligatoriska besiktningar	-2 293	-16 292
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 886	0
Snö- och halkbekämpning	-74 360	-88 710
Drift och förbrukning, övrigt	0	-203
Förbrukningsinventarier	-6 223	-142
Vatten	-217 168	-172 189
Fastighetsel	-153 487	-150 340
Uppvärmning	-207 690	-196 819
Sophantering och återvinning	-111 231	-83 957
Förvaltningsarvode drift	-34 808	-37 038
Summa driftskostnader	-1 284 990	-1 119 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-278 093	-277 197
Annonsering och reklam	0	-3 690
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-9 594	-6 470
Kreditupplysningar	-845	-10 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 342	-11 771
Representation	-1 338	-2 835
Kontorsmateriel	-9 288	-3 115
Befarade förluster hyror/avgifter	0	21 315
Serviceavgifter	0	-277
Konsultarvoden	0	-38 894
Bankkostnader	-3 103	-2 530
Övriga externa kostnader	139	0
Summa övriga externa kostnader	-343 713	-355 160

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-66 000	-42 600
Sociala kostnader	-20 736	-13 384
Summa personalkostnader	-86 736	-55 984



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-245 691	-245 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-337 692	-337 692

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 485	48 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	23
Övriga ränteintäkter	316	267
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 832	48 466

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-638 960	-625 482
Övriga räntekostnader	-392	-1 557
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-639 352	-627 039

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 866 549	40 866 549
Mark	15 517 443	15 517 433
Tillkommande utgifter	7 558 890	7 558 890
	63 942 882	63 942 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 942 882	63 942 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 545 868	-2 300 177
Tillkommande utgifter	-980 745	-888 743
	-3 526 612	-3 188 920

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-245 691	-245 691
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
	-337 692	-337 692

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	38 074 990	38 320 691
Mark	15 517 443	15 517 443
Tillkommande utgifter	6 486 144	6 578 145

Taxeringsvärden

Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	815 000	815 000

Totalt taxeringsvärde

	60 215 000	60 215 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 551 000</i>	<i>43 551 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 664 000</i>	<i>16 664 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 949	14 274
Momsfordringar	150	0
Summa övriga fordringar	14 099	14 274



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 600	30 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 773	68 632
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 415	23 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 788	122 986

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	459 864	844 378
Transaktionskonto	443 121	374 402
Summa kassa och bank	902 984	1 218 781

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 137 000	23 130 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 000	-18 930 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 944 000	4 200 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,94%	2024-04-28	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2024-04-28	5 400 000,00	-4 900 000,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2025-01-30	4 200 000,00	0,00	300 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2025-03-01	1 930 000,00	0,00	193 000,00	1 737 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2025-04-22	0,00	4 900 000,00	0,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-10-30	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-01-30	0,00	7 400 000,00	0,00	7 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2028-01-30	4 900 000,00	-4 900 000,00	0,00	0,00
Summa			23 130 000,00	0,00	993 000,00	22 137 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 547	4 643
Summa skatteskulder	5 547	4 643

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	162	0
Skuld för moms	450	1 325
Summa övriga skulder	612	1 325

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	113 251	84 641
Upplupna driftskostnader	0	21 398
Upplupna elkostnader	14 210	45 185
Upplupna vattenavgifter	16 827	34 145
Upplupna värmekostnader	27 096	55 078
Upplupna kostnader för renhållning	10 719	15 453
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 556	566
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 477	255 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 135	511 624

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 600 000	35 600 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Joakim Nilsson

Hanna Gavelin

Mattias Nilsson

Carina Eriksson

Joakim Fors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

—

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542443292

Dokument

Årsredovisning 2024 - BRF Plogen 20.pdf (slutlig för signering) Huvuddokument 20 sidor Startades 2025-03-25 10:54:59 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-04-09 16:40:44 CEST (+0200)	Bilagor (ordlista) Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
---	--

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Joakim Nilsson (JN) joakim.nilsson.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Lars Joakim Nilsson" Signerade 2025-03-25 11:08:04 CET (+0100)	Carina Eriksson (CE) carina.eriksson.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA ELISABETH ERIKSSON" Signerade 2025-04-04 14:40:24 CEST (+0200)
Hanna Gavelin (HG) hanna.gavelin.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Charlotta Gavelin" Signerade 2025-04-06 19:49:25 CEST (+0200)	Joakim Fors (JF) joakim.fors@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM FORS" Signerade 2025-03-29 17:56:56 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542443292

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson.brf20@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILS PETHER NILSSON"
Signerade 2025-03-28 11:51:42 CET (+0100)*

Ulf Jonsson (UJ)
ulf.jonsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Gustav Jonsson"
Signerade 2025-04-09 16:40:44 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Plogen 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Plogen 20 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

