



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 99 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 306 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 683 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Plöjaren i Ludvika

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
99 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 306 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
244 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
683 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Plöjaren i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1258 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Såningsmannen 27	1952-04-03	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. 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
9	lokaler (hyresrätt)	813
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 648
4	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 461

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Eriksson	Ordförande	2016-05-12
Kenneth Eklund	Ledamot	2019-05-21
Christina Johansson	Ledamot	2023-08-17
Klaudia Nowak Karlström	Ledamot	2020-06-17
Fredy Lundgren	Ledamot	2025-06-10
Aron Knifström	Ledamot	2016-05-12
Kajsa Hellström	Suppleant	2025-06-10
Ethel Zetterberg	Suppleant	2023-08-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Eriksson, Fredy Lundgren, Klaudia Nowak Karlström, Kajsa Hellström och Ethel Zetterberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Eriksson, Kenneth Eklund, Klaudia Nowak Karlström och Aron Knifström.

Revisorer har varit: Jan Josefsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Hans Eling (sammankallande) och Kajsa Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 den 2025-08-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005/20007	Stambyte, badrum och kök. Isolering av vindar
2010/2011	Nytt ställdon varmvattenreglering. Nydragning av el i lägenheterna
2012	Installerat Molok för hushållssopor
2013	Ny varmvattenväxlare, renovering av lokal samt ny regleringsventil för värmen
2014	Ventilationsrensning i lägenheter och lokaler. Underhållsspolning av kök, badrum samt stammar. Asfaltering av bilplatser. Målning av husgrund samt kring portar
2015	Renovering tvättstuga Industrivägen 8. Asfaltering parkering och gångvägar. Reparation fasad Hema
2016	Målning tak över portar, putsning fasader 29 e och 8. Byte elledningar lokal 9005. Byte av 26 MVC-timer
2017	Renovering av tvättstuga Marnäsgatan 29, nya dörrar vid Hema kajen. Asfaltering handikappramp vid Industrivägen 8 a. OVK mätning
2018	Rensning avloppsstammar, underspolning kök och badrum. Ny värmeväxlare, fjärrvärmecentral
2019	Fönsterbyte
2020	Relining. 12 motorvärmare. Uteplats Marnäsgatan 29. Brandsläckare
2021	Byte av dörrar och lås. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2022	Takbehandling, målning runt fönster
2024	Byte garageportar. Avloppsspolning. Monterat ljudisolerande plattor i taket i samlingsrummet.
2025	Tid styrning Elcentral, reparationer på fasad

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

Styrelsen följer underhållsplanen men p.g.a. det ekonomiska läget kan åtgärder inplanerade från 2026 och framåt behöva skjutas fram i tiden.

Alternativ för åtgärder på balkonger fortsätts att undersökas framöver.

Årtal	Åtgärd
2026	Målning trapphus.
2027	OVK, byte elcentral, renovering av fasad, balkonger.
2028	Målning källargångar, omläggning asfalt.
2029	Spolning av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	129	146	171	177
Skuldsättning, kr/kvm	1 306	1 392	1 628	1 835	1 865
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 535	1 636	1 929	2 174	2 210
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	234	212	198	199
Årsavgifter, kr/kvm	683	670	657	657	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	646	632	619	622	615
Nettoomsättning, tkr	3 523	3 450	3 412	3 415	3 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	-134	313	123	338
Soliditet, %	46	44	41	38	37

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 406 439 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	130 135	0	0	130 135
Underhållsfond, kr	3 829 056	0	5 733	3 834 789
S:a bundet eget kapital, kr	3 959 191	0	5 733	3 964 924
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 195 583	-134 361	-5 733	3 055 488
Årets resultat, kr	-134 361	134 361	-49 056	-49 056
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 061 222	0	-54 789	3 006 432
S:a eget kapital, kr	7 020 413	0	-49 056	6 971 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 267 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	3 061 221
Årets resultat, kr	-49 056
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 267
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 006 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 006 432
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 523 240	3 450 066
Övriga rörelseintäkter		5 694	2 519
Summa Rörelseintäkter		3 528 934	3 452 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 715 992	-2 826 009
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 571	-73 040
Personalkostnader	Not 5	-127 848	-87 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-485 969	-485 969
Summa Rörelsekostnader		-3 397 380	-3 472 980
Rörelseresultat		131 555	-20 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 717	51 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-185 328	-165 465
Summa Finansiella poster		-180 611	-113 967
Resultat efter finansiella poster		-49 056	-134 361
Resultat före skatt		-49 056	-134 361
Årets resultat		-49 056	-134 361

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 894 424	14 374 299
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	7 708	13 801
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 902 131	14 388 101

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

13 902 631 14 388 601

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	9 066	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 283 273	1 337 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 648	91 088
Summa Kortfristiga fordringar		1 387 987	1 428 373

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	500	500
Summa Kassa och bank		500	500

Summa Omsättningstillgångar

1 388 487 1 428 873

Summa Tillgångar

15 291 118 15 817 473

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	130 135	130 135
Fond för yttre underhåll	3 834 789	3 829 056
Summa Bundet eget kapital	3 964 924	3 959 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 055 488	3 195 583
Årets resultat	-49 056	-134 361
Summa Fritt eget kapital	3 006 432	3 061 221

Summa Eget kapital

6 971 356 **7 020 412**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 963 178	2 304 501
Summa Långfristiga skulder		6 963 178	2 304 501

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		170 156	5 297 613
Leverantörsskulder		4 175	84 025
Skatteskulder		7 476	6 938
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	721 165	658 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	453 612	445 079
Summa Kortfristiga skulder		1 356 584	6 492 560

Summa Skulder

8 319 762 **8 797 061**

Summa Eget kapital och skulder

15 291 118 **15 817 473**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131 555	-20 394
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	485 969	485 969
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	485 969	485 969
Erhållen ränta	4 717	51 498
Erlagd ränta	-185 328	-165 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 913	351 608
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 955	2 231
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 519	55 809
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-30 474	58 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 439	409 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-468 780	-1 366 740
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 780	-1 366 740
Årets kassaflöde	-62 341	-957 092
Likvida medel vid årets början	1 337 548	2 294 640
Likvida medel vid årets slut	1 275 207	1 337 548

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 176 052	3 113 688
	Hyror lokaler	312 774	310 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 340	106 740
	Övriga primära intäkter	11 723	2 524
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 607 889	3 533 536
	Hysesbortfall	-6 650	-5 470
	Avsatt till inre fond	-77 999	-77 999
	<i>Summa</i>	-84 649	-83 469
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 523 240	3 450 066
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-791 864	-770 490
	Snö och halk-bekämpning	-3 146	-24 616
	Reparationer	-98 556	-36 836
	Planerat underhåll	-102 267	-354 663
	El	-109 754	-101 838
	Uppvärmning	-879 626	-858 367
	Vatten	-343 783	-317 902
	Sophämtning	-126 173	-109 778
	Fastighetsförsäkring	-57 124	-57 286
	Kabel-TV och bredband	-113 170	-111 927
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 528	-82 305
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 715 992	-2 826 009
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 932
	Administrationskostnader	-21 260	-11 333
	Extern revision	-14 100	-13 390
	Medlemsavgifter	-28 000	-28 000
	Föreningsverksamhet	-3 411	-3 549
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-13 836
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 571	-73 040

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 600	-62 400
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-13 250	-8 250
	Löner och övriga ersättningar	-680	-1 310
	Sociala avgifter	-21 318	-14 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-127 848	-87 961
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-469 876	-469 876
	Avskrivning på markanläggning	-10 000	-10 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 094	-6 094
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-485 969	-485 969
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 245	51 436
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	472	62
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 717	51 498
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-184 752	-164 815
	Övriga räntekostnader	-576	-650
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-185 328	-165 465

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 867 834	24 867 834
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 770	63 770
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 000	100 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	25 031 604	25 031 604
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 657 305	-10 177 429
	Årets avskrivningar	-479 876	-479 876
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 137 180	-10 657 305
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 894 424	14 374 299
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	17 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	765 000	825 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	4 895 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	841 000	777 000
	<i>Summa</i>	26 406 000	23 697 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 572 000	11 572 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 572 000	11 572 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 938	60 938
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	60 938	60 938
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 137	-41 043
	Årets avskrivningar	-6 094	-6 094
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-53 230	-47 137
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 708	13 801

Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	9 066	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	9 066	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 274 707	1 337 048
	Övriga fordringar	8 566	237
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 283 273	1 337 285
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 648	91 088
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	95 648	91 088
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	500	500
	<i>Summa Kassa och bank</i>	500	500

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,53%	2028-09-25	521 000	34 000
Swedbank	2,86%	2027-09-24	896 000	34 000
Swedbank	2,86%	2027-09-24	887 500	34 000
Swedbank	3,12%	2028-04-25	1 183 375	45 500
Swedbank	3,02%	2027-09-24	3 645 458	22 656
			7 133 333	170 156

Långfristig del	6 963 177
Nästa års amortering av långfristig skuld	170 156
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	170 156
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 156
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	680 624
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Lagstadgade sociala avgifter	20 317	13 847
Källskatt	34 855	23 625
Inre fond	648 195	617 508
Övriga kortfristiga skulder	17 798	3 925
<i>Summa Övriga skulder</i>	721 165	658 905

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	285 845	286 051
Upplupna räntekostnader	34 242	20 134
Övriga upplupna kostnader	133 525	138 894
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	453 612	445 079

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-17

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 HSB Brf Plöjaren i Ludvika, org.nr. 783800-1258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Plöjaren i Ludvika för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 den 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.
- 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Plöjaren i Ludvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Josefsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Plöjaren i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 22:21:43



Aron Knifström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 12:57:02



Fredy Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 13:49:52



Klaudia Nowak Karlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 13:14:56



Kenneth Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:18:04



Kristina Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 18:19:56



Jan Josefsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:53:31



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:48:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Plöjaren i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Josefsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:49:18



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:50:15

