

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Plogen
775700-0133

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plogen med säte i Hallsberg, 775700-0133, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Plogen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1957. Föreningen äger fastigheten Plogen 1 med adresserna Nytorgsgatan 10 A-16 B i Hallsberg, med därpå uppförda byggnader. Bostadsrättsföreningen Plogen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 mars 2020.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-08-21 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Ola Gustavsson	Ordförande	2025
Tommy Gustafsson	Sekreterare	2025
Ulla Gustavsson	Ledamot	2026
Gerd Johansson	Ledamot	2025
Sebastian Wennerström	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Therese Karlsson	Suppleant	2025
Bagher Rahimi	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter samt två i förening av Ola Gustavsson och Tommy Gustafsson.
- Styrelsen har under året hållit 15 st (14) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina försäkringar.

Ordinarie revisorer

Gun Eklund	Internrevisor	2025
------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Karl Johansson	Sammanställande	2025
Tony Clevström		2025

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader uppfördes 1959-60 och består av 50 lägenheter (varav en är styrelselokal). I samband med fastigheten finns 31 kallgarage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina försäkringar..

Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex.

Total boyta	3 291 m2
Fastighetens areal	14 024 m2
Lokalyta	421 m2

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök (varav en är styrelselokal)

12 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Fastighetsavgift/-skatt

Brf Plogen betalar fastighetsavgift för bostadsdelen med 0,3 % av bostadsdelens taxeringsvärde.

Föreningens garage som taxeras som lokal betalar skatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Tele2
PreZero Recycling AB
Sydnärkes Kommunförbund
Telia
Stig Johansson Entreprenad
Radea AB
Re & Go AB

Ekonomisk förvaltning
El och fjärrvärme
IT, TV och telefoni
Återvinning
Vatten och avfallshantering
Jourtelefon
Snöröjning och sandning
Radonmätning
Laddstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar en förlust på 54 tkr.

Likvida tillgångar har under året minskat med drygt 300 tkr.

Fastighetsskötsel liksom trappstädning och gräsklippning (inkl. service) har skett i egen regi.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4,5% from 2024-07-01 och garagehyran höjdes med 50kr/månad.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 703 kr per kvm.

Reparationer & Underhåll

Fönsterbytet har under 2024 blivit färdigställt, det var 16A och 16B som kvarstod och blev färdiga. Det har även utförts målning av golv och väggar i källaren. Radonmätning i lägenheter i 16A och 16B.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	60
Under året avgående medlemmar	1
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	60

Under året har 1 st (2) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 427	2 315	2 236	2 234	2 177
Resultat efter finansiella poster	-54	26	736	-3 146	356
Balansomslutning	5 604	6 179	5 718	5 571	6 804
Likviditet	184	309	347	201	334
Soliditet	12	12	13	0	46
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	703	682	652	652	636
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	1 171	1 308	1 382	1 455	905
Skuldsättning/kvm totalyta	1 038	1 160	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter	95	97	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	267	78	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	209	204	-	-	-
Räntekänslighet i %	2	2	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	102 300	202 812	417 659	22 952
Balansering fg års resultat			22 952	-22 952
Årets avs till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-302 812	302 812	
Årets resultat				-53 520
Eget kapital 2024-12-31	102 300	0	643 422	-53 520

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	443 611
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	302 812
årets förlust	-53 520
	592 902
disponeras så att	
i ny räkning överföres	592 902
	592 902

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 427 103	2 314 342
Övriga rörelseintäkter	3	11 255	600
Summa rörelseintäkter		2 438 358	2 314 942
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 950 306	-1 180 281
Övriga externa kostnader	5	-18 471	-725 087
Personalkostnader och arvoden	6	-205 273	-48 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-264 658	-264 658
Summa rörelsekostnader		-2 438 708	-2 218 195
Rörelseresultat		-350	96 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 545	37 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 716	-108 652
Summa finansiella poster		-53 171	-70 795
Resultat efter finansiella poster		-53 521	25 952
Årets resultat		-53 520	25 952

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 817 904	3 082 562
Summa materiella anläggningstillgångar		2 817 904	3 082 562
Summa anläggningstillgångar		2 817 904	3 082 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		389	14 999
Övriga fordringar	8	51 618	61 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	112 033	105 468
Summa kortfristiga fordringar		164 040	182 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 622 306	2 914 097
Summa kassa och bank		2 622 306	2 914 097
Summa omsättningstillgångar		2 786 346	3 096 175
SUMMA TILLGÅNGAR		5 604 250	6 178 737

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		102 300	102 300
Fond för yttre underhåll		0	202 812
Summa bundet eget kapital		102 300	305 112

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		646 422	417 659
Årets resultat		-53 520	25 952
Summa fritt eget kapital		592 902	443 611

Summa eget kapital		695 202	748 723
---------------------------	--	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 625 000	2 517 500
Summa långfristiga skulder		2 625 000	2 517 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 227 300	1 788 500
Leverantörsskulder		198 316	109 406
Aktuella skatteskulder		68 126	48 899
Övriga skulder	13	481 725	525 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	308 581	439 898
Summa kortfristiga skulder		2 284 048	2 912 514

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 604 250	6 178 737
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-53 520

25 952

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

264 658

264 658

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

211 138

290 610

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

18 038

43 984

Förändring av kortfristiga skulder

-67 266

655 595

Kassaflöde från den löpande verksamheten

161 910

990 189

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-453 700

-241 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-453 700

-241 200

Årets kassaflöde

-291 790

748 989

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 914 097

2 165 108

Likvida medel vid årets slut

2 622 306

2 914 097

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2016:10 samt 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsperiod har tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	110 200	93 875
Årsavgifter bostäder	2 335 133	2 245 855
Hysesrabatt trappstäd	-21 600	-28 100
El avgift	450	1 650
Öres- och kronutjämning	15	19
El-intäkt laddstolpar	2 905	1 043
	2 427 103	2 314 342

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	11 255	0
Övriga rörelseintäkter	0	600
	11 255	600

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	57 000
Underhåll gemensam utrustning	780 413	0
Grundavtal	72 032	67 832
Snöröjning och sandning	27 215	19 057
Rep bostäder	17 768	4 934
Rep gemensamma utr	10 393	21 212
Fastighetsel	99 945	86 625
Fjärrvärme	536 454	535 053
Vatten	137 741	135 965
Sophämtning	59 341	51 303
Fastighetsförsäkringar	78 711	81 956
Fastighetsavgift/skatt	99 912	99 912
Kabel-TV	0	8 230
Rep/ underhåll av maskiner	4 439	11 202
Föreningskostnader	25 942	0
	1 950 306	1 180 281

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga reduktioner av inköpspriser	6 100	2 612
Förbrukningsinventarier	0	13 350
Förbrukningsmaterial	819	0
Kreditupplysning	225	0
Fast telefoni	4 098	3 536
Datakommunikation	43 842	24 719
Medlemsavgift Fastighetsägarna	8 364	8 364
Övriga förvaltningskostnader	14 391	24 121
Fordonskostnader	5 220	6 312
Bankkostnader	4 792	3 407
Övriga externa tjänster	7 685	33 698
Företagsförsäkringar	0	4 357
Förändring av lager av handelsvaror	-77 260	600 611
Dröjsmålskostnad	195	0
	18 471	725 087

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner till tjänstemän	134 203	41 050
Löner övriga	45 250	0
Arb.givaravg. löner/ersättn	25 941	5 463
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	1 656
Övrigt	121	0
	205 515	48 169

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	8 055 520	8 035 020
Årets anskaffningar		20 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 055 520	8 055 520
Ingående avskrivningar	-4 972 958	-4 708 300
Årets avskrivningar	-264 658	-264 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 237 616	-4 972 958
Utgående redovisat värde	2 817 904	3 082 562
Taxeringsvärden byggnader	15 282 000	15 282 000
Taxeringsvärden mark	3 915 000	3 915 000
	19 197 000	19 197 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav bostäder	14 697 000	14 697 000
Byggnadens taxeringsvärde, varav lokaler	585 000	585 000
	15 282 000	15 282 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 993	41 895
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 091
Momsfordran	12 625	12 625
	51 618	61 611

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald avgift Tele2	8 889	8 749
Förutbetald försäkringspremie	84 221	78 711
Förutbetald förvaltningsarvode Egeryds	18 923	18 008
	112 033	105 468

Not 10 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	824 673	615 463
Lån och investeringskonto	549 336	1 098 634
Placeringskonto	1 246 843	1 200 000
Företagskort	1 454	0
	2 622 306	2 914 097

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB, 647979	3,06	2025-10-30	772 800	828 000
Stadshypotek AB, 327471	2,95	2026-10-30	880 000	960 000
Stadshypotek AB, 532779	4,69	2025-01-30	328 000	360 000
Stadshypotek AB, 605690	4,60	2025-03-01	234 000	258 000
Stadshypotek AB, 509643	2,01	2031-09-30	962 500	975 000
Stadshypotek AB, 509644	1,84	2029-09-30	212 500	225 000
Stadshypotek AB, 509645	1,47	2026-09-30	462 500	475 000
Stadshypotek AB, 509646	1,21	2024-09-30	0	225 000
			3 852 300	4 306 000
Amorteringar enligt avtal			453 700	241 200

Långfristig del: 2 625 000 kr
Kortfristig del: 1 227 300 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 2 708 800 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 373 000 6 373 000	6 373 000 6 373 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	780	10 895
Medlemmarnas repfond/ inre fond	436 584	514 916
Personalskatt	31 892	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 939	0
Övriga kortfristiga skulder	-1 470	0
	481 725	525 811

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 086	22 188
Förutbetalda intäkter	210 829	192 832
Upplupen fjärrvärmekostnad EON	66 685	77 062
Upplupen elkostnad	11 286	8 961
Upplupen sophämningskostnad PreZero	1 695	1 355
Upplupen kostnad Byggvaruförmedlingen 10 % av fönsterfakturan	0	137 500
	308 581	439 898

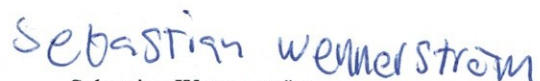
Hallsberg 2025-04-11


Ola Gustavsson
Ordförande


Tommy Gustafsson
Sekreterare


Ulla Gustavsson
Ledamot


Gerd Johansson
Ledamot


Sebastian Wennerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11


Gun Eklund
Revisor