

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plogen  
Org nr: 757200-9731

2024-01-01 – 2024-12-31

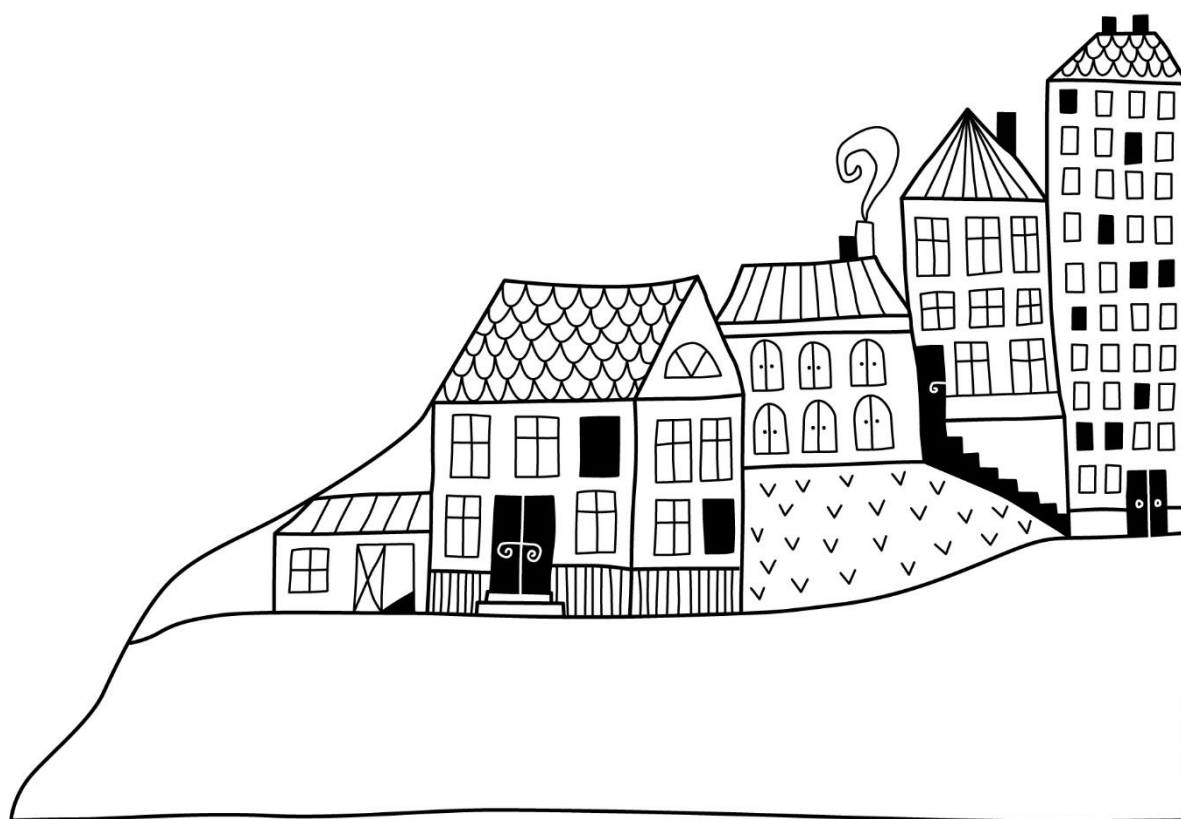




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 1:9–11 i Göteborgs kommun.

På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1936.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 3        | 56       | 13       | 72    |

### Dessutom tillkommer:

#### Lokaler

8

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 3 598 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 849 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 57 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 57 800 000 kr |

### Teknisk status

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 243 tkr och planerat underhåll för 1 125 tkr.



## Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp    |
|-------------|-----------|
| Relining    | 1 125 361 |

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens har en aktuell underhållsplan som är antagen 2024-02-18. Underhållsplanen visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 362 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 478 kr/m².

## Styrelse

Efter stämman 2024-06-19 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Jessica Moberg      | Ordförande | 2025                          |
| Pontus Torstensson  | Ledamot    | 2025                          |
| Anna Carlstrand     | Ledamot    | 2025                          |
| Kim Wikstål         | Ledamot    | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Mats Blakesley      | Suppleant  | 2025                          |

Efter extrastämman 2025-03-05 och har styrelsen haft följande sammansättning

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|------------|-------------------------------|
| Jessica Moberg       | Ordförande | 2025                          |
| Pontus Torstensson   | Ledamot    | 2025                          |
| Anna Carlstrand      | Ledamot    | 2025                          |
| Kim Wikstål          | Ledamot    | 2025                          |
| Marie Hallonqvist    | Ledamot    | 2025                          |
| Maria Rutgersson     | Ledamot    | 2025                          |
| Stephan Hanner       | Ledamot    | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Mats Blakesley       | Suppleant  | 2025                          |
| Kristoffer Kauppinen | Suppleant  | 2025                          |
| Dennis Persson       | Suppleant  | 2025                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | 2025                          |

| Valberedning             | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|-------------------------------|
| Ida Franzon              | 2025                          |
| Laura Joaniquina Caceres | 2025                          |
| Terese Eriksson          | 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.

Föreningen har de senaste två åren negativt eget kapital. Då föreningen i år har ett positivt resultat har det negativa egna kapitalet minskat jämfört med året innan. Föreningen har haft ekonomiska utmaningar, dessa utmaningar har åtgärdats med avgiftshöjningar. Styrelsen jobbar aktivt med att förbättra föreningens ekonomiska läge.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Avgifterna i föreningen höjdes först med 10 % från 1 februari 2024 samt ytterligare med 75 % från 1 mars 2024. Höjningarna motiverades av att föreningen tidigare haft låga avgifter och de gjordes för att möta ekonomiska åtaganden och underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för det kommande verksamhetsåret.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 354 kr/m<sup>2</sup>/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 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

## Styrelsen har ordet

Det var ett händelserikt 2024 för Brf Plogen. Året startar med att en ny styrelse röstas fram vid en extrastämma i januari. Den nya styrelsen höjer årsavgiften för att ta höjd för de underhållsarbeten som underhållsplanen visar och som den dåvarande förvaltaren rekommenderar.

Ett förstudiearbete initieras av styrelsen för att kartlägga vilka underhåll som behöver prioriteras och vilka kostnadseffektiva lösningar som gynnar föreningen på både kort och lång sikt.

Vid årsstämman i juni röstas en ny styrelse fram.

Med hjälp av teknisk konsultation från Erbo beslutar styrelsen att prioritera arbetet med de liggande stammarna i bottenplattan. Beslut fattas att relina de liggande stammarna då det är en kostnadseffektiv och vedertagen metod. På hösten startar reliningsarbetet och detta fortskrider året ut.

Parallellt med detta fortsätter styrelsen tillsammans med Erbo förstudiearbetet i syfte att ta fram en plan för hur kommande underhåll bör göras på bästa sätt. Extern konsultation tas in för att bidra med expertis inom stamarbeten och ventilation. Förstudiearbetet fortskrider in i det nya året och förväntas vara klart i början av 2025.

Vid årsskiftet 2024/2025 tar Erbo över både den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen ser positivt på att engagemanget hos medlemmar har ökat i Plogen. Medlemmar tar idag ansvar för det gemensamma, medverkar vid städdagar och engagerar sig för styrelsearbetet. Styrelsen ser även positivt på det nystartade samarbetet med Erbo och att vi alla tillsammans kommer göra att 2025 blir ett bra år för Plogen.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                   | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                                  | 3 941 | 2 293  | 2 095 | 2 079 | 2 029 |
| Resultat efter finansiella poster*                | 822   | -5 455 | -762  | 114   | 13    |
| Balansomslutning                                  | 5 746 | 6 990  | 6 433 | 7 243 | 7 089 |
| Soliditet %*                                      | -11   | -21    | 62    | 66    | 66    |
| Likviditet %                                      | 20    | 28     | 72    | 461   | 470   |
| Reservering till underhållsfond<br>kr/kvm         | 478   | 478    | 382   | 312   | 312   |
| Årsavgift andel i % av totala<br>rörelseintäkter* | 98    | 92     |       |       |       |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*     | 1 354 | 743    |       |       |       |
| Energikostnad kr/kvm*                             | 259   | 241    |       |       |       |
| Sparande kr/kvm*                                  | 713   | -979   |       |       |       |
| Skuldsättning kr/kvm*                             | 2 021 | 2 056  |       |       |       |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt* | 2 021 | 2 056  |       |       |       |
| Räntekänslighet %*                                | 1,5   | 2,8    |       |       |       |

\* 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 | Reservfond     | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 53 700          | 261 400        | 2 390 850               | 3 668 983           | -2 372 008             | -5 454 918        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                |                         |                     | -5 454 918             | 5 454 918         |
| Reservering underhållsfond           |                 |                |                         | 1 362 000           | -1 362 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                |                         | -1 125 361          | 1 125 361              |                   |
| Årets resultat                       |                 |                |                         |                     |                        | 822 412           |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>53 700</b>   | <b>261 400</b> | <b>2 390 850</b>        | <b>3 905 622</b>    | <b>-8 063 565</b>      | <b>822 412</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -7 826 926        |
| Årets resultat                          | 822 412           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 362 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 125 361         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-7 241 153</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 241 153**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 941 350                | 2 293 096                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 740                    | 2 520                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>3 943 090</b>         | <b>2 295 616</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -2 755 529               | -4 893 881               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | 6 394                    | -2 515 470               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -61 425                  | -106 654                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -83 328                  | -83 328                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-2 893 888</b>        | <b>-7 599 333</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 049 202</b>         | <b>-5 303 717</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 42 577                   | 27 857                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -269 367                 | -179 058                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-226 790</b>          | <b>-151 201</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>822 412</b>           | <b>-5 454 918</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>822 412</b>           | <b>-5 454 918</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 4 503 894        | 4 587 222        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 503 894</b> | <b>4 587 222</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 11 | 3 500            | 3 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>     | <b>3 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>4 507 394</b> | <b>4 590 722</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 62 035           | 16 530           |
| Övriga fordringar                              | Not 12 | 48 934           | 38 321           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 50 902           | 153 789          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>161 870</b>   | <b>208 640</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 1 076 643        | 2 190 551        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 076 643</b> | <b>2 190 551</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 238 513</b> | <b>2 399 191</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>5 745 907</b> | <b>6 989 913</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |           |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |           |
| Eget kapital                                 |            |            |           |
| Bundet eget kapital                          |            |            |           |
| Medlemsinsatser                              | 2 444 550  | 2 444 550  |           |
| Reservfond                                   | 261 400    | 261 400    |           |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 905 622  | 3 668 983  |           |
| Summa bundet eget kapital                    | 6 611 572  | 6 374 933  |           |
| Fritt eget kapital                           |            |            |           |
| Balanserat resultat                          | −8 063 565 | −2 372 007 |           |
| Årets resultat                               | 822 412    | −5 454 918 |           |
| Summa fritt eget kapital                     | −7 241 153 | −7 826 926 |           |
| Summa eget kapital                           | −629 581   | −1 451 993 |           |
| SKULDER                                      |            |            |           |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |           |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15     | 5 757 437  | 5 858 069 |
| Leverantörsskulder                           |            | 15 761     | 150 718   |
| Skatteskulder                                |            | 2 124      | 0         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16     | 600 165    | 2 433 119 |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 6 375 487  | 8 441 906 |
| Summa eget kapital och skulder               |            | 5 745 907  | 6 989 913 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024                        | 2023                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 049 202                   | −5 303 717                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 83 328                      | 83 328                      |
|                                                                                               | <strong>1 132 530</strong>  | <strong>−5 220 389</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 42 577                      | 27 857                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | −272 037                    | −180 739                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>903 070</strong>    | <strong>−5 373 271</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)                                                     | 46 770                      | −41 927                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning −)                                                        | −1 963 116                  | 2 074 271                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>−1 013 276</strong> | <strong>−3 340 928</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>          | <strong>0</strong>          |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                             |
| Amortering av lån                                                                             | −100 632                    | −60 632                     |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                           | 4 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>−100 632</strong>   | <strong>3 939 368</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | −1 113 908                  | 598 440                     |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 190 551                   | 1 592 111                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 076 643                   | 2 190 551                   |



# 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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 67       |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                        | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 857 094                              | 2 117 160                              |
| Hyrer, lokaler                         | 26 216                                 | 17 136                                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -12 918                                | -2 448                                 |
| Övriga avgifter                        | 1 305                                  | 0                                      |
| Pant- och överlåtelseavgifter          | 9 170                                  | 12 435                                 |
| Debitering säkerhetsdörrar             | 33 874                                 | 148 814                                |
| Fakturerade kostnader                  | 26 610                                 | 0                                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                                      | -1                                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>3 941 350</b>                       | <b>2 293 096</b>                       |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 1 740                                  | 2 520                                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 740</b>                           | <b>2 520</b>                           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -1 125 361                             | -2 582 834                             |
| Reparationer                         | -242 893                               | -710 086                               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -117 360                               | -114 408                               |
| Försäkringspremier                   | -114 824                               | -98 497                                |
| Kabel- och digital-TV                | -162 066                               | -160 093                               |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -8 925                                 | -37 392                                |
| Serviceavtal                         | 0                                      | -4 243                                 |
| Bevakningskostnader                  | 0                                      | -4 051                                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -126 781                               | -322 916                               |
| Förbrukningsinventarier              | -36 647                                | -10 615                                |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 870                                 | 0                                      |
| Vatten                               | -177 012                               | -171 381                               |
| Fastighetsel                         | -78 995                                | -101 027                               |
| Uppvärmning                          | -481 037                               | -413 724                               |
| Sophantering och återvinning         | -79 648                                | -74 064                                |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 111                                 | -88 549                                |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 755 529</b>                      | <b>-4 893 881</b>                      |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                        | -1 050                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -203 179                 | -464 920                 |
| Lokalkostnader                             | -7 200                   | 0                        |
| IT-kostnader                               | -16 360                  | -17 434                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 250                  | -20 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 245                  | -8 442                   |
| Kreditupplysningar                         | -19 836                  | -937                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 168                   | -12 432                  |
| Representation                             | -1 389                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -5 235                   | -5 235                   |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                        | -689                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 890                   | -6 890                   |
| Konsultarvoden                             | *327 984                 | -1 974 379               |
| Bankkostnader                              | -3 963                   | -3 063                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -5 875                   | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>6 394</b>             | <b>-2 515 470</b>        |

Vid bokslut 2023 bokades en uppskattad upplupen konsultkostnad med 1 871 429 kr.

Faktura för detta arbete uppgår till 1 176 655kr; vilket i år resulterar i en positiv post med 694 774 kr

Faktiska konsultarvoden uppgår 2024 till 366 790 kr.

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -5 262                   |
| Sammanträdesarvoden                                   | -19 940                  | -60 894                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -26 800                  | -15 000                  |
| Sociala kostnader                                     | -14 685                  | -25 499                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-61 425</b>           | <b>-106 654</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -65 979                  | -65 979                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -17 349                  | -17 349                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-83 328</b>           | <b>-83 328</b>           |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 41 523                   | 26 927                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 89                       | 71                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 965                      | 859                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>42 577</b>            | <b>27 857</b>            |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -269 362                               | -178 853                               |
| Övriga räntekostnader                                   | -5                                     | -205                                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-269 367</b>                        | <b>-179 058</b>                        |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 4 398 622         | 4 398 622         |
| Byggnadsinventarier                           | 111 020           | 111 020           |
| Mark                                          | 1 734 850         | 1 734 850         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>6 244 492</b>  | <b>6 244 492</b>  |

**Accumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -1 292 949        | -1 226 969        |
| Tillkommande utgifter | -364 322          | -346 974          |
|                       | <b>-1 657 270</b> | <b>-1 573 942</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader           | -65 979        | -65 979        |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -17 349        | -17 349        |
|                                       | <b>-83 328</b> | <b>-83 328</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-1 740 598</b> | <b>-1 657 270</b> |
|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>4 503 894</b> | <b>4 587 222</b> |
|------------------|------------------|

**Varav**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Byggnader           | 3 039 694 | 3 105 674 |
| Mark                | 111 020   | 111 020   |
| Anslutningsavgifter | 1 353 180 | 1 370 528 |

**Totalt taxeringsvärde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>57 800 000</b> | <b>57 800 000</b> |
|-------------------|-------------------|

varav byggnader

|            |            |
|------------|------------|
| 33 200 000 | 33 200 000 |
|------------|------------|

varav mark

|            |            |
|------------|------------|
| 24 600 000 | 24 600 000 |
|------------|------------|

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andelar i Bostadsrätterna                  | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |



**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 0             | 828           |
| Skattekonto                    | 48 934        | 37 493        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>48 934</b> | <b>38 321</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 9 681         | 8 333          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 98 236         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 40 478        | 40 330         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 743           | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 6 890          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>50 902</b> | <b>153 789</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Sparkonto SBAB              | 687 732          | 2 026 209        |
| Bankmedel Handelsbanken     | 290 068          | 0                |
| Transaktionskonto Swedbank  | 98 843           | 164 342          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 076 643</b> | <b>2 190 551</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                                                    | 5 757 437  | 5 858 069  |
| Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 757 437 | -5 858 069 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                           | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,05%      | 2025-01-30          | 1 898 069,00        | 0,00                    | 20 632,00          | 1 877 437,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,60%      | 2025-04-01          | 154 740,00          | 0,00                    | 0,00               | 154 740,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,60%      | 2025-04-01          | 1 827 260,00        | 0,00                    | 80 000,00          | 1 747 260,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,60%      | 2025-04-01          | 1 978 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 978 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>5 858 069,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>100 632,00</b>  | <b>5 757 437,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 35 027         | 35 027           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 673         | 15 343           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 52 413         | 44 563           |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 994          | 6 010            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 14 948         | 13 993           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 60 063         | 65 152           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 5 335          | 4 569            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 118 661        | 118 661          |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 1 977 173        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 294 051        | 152 629          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>600 165</b> | <b>2 433 119</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 055 425  | 6 055 425  |

**Not 18 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

\_\_\_\_\_  
Jessica Moberg

\_\_\_\_\_  
Anna Carlstrand

\_\_\_\_\_  
Pontus Torstensson

\_\_\_\_\_  
Kim Wikstål

\_\_\_\_\_  
Stephan Hanner

\_\_\_\_\_  
Maria Rutgersson

\_\_\_\_\_  
Marie Hallonkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening PLOGEN, org. nr 757200-9731

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening PLOGEN för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 utvärderar, 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening PLOGEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 försumelse 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.

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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor