



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nya Plögen 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plogen 12	2006	Södermalm, Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 542 kvm och 5 lokaler om 466 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 008 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Ingemar Andersson	Ordförande
Jonas Hellström	Styrelseledamot
Katina Stenström	Styrelseledamot
Thomas Ludvig Hellström	Styrelseledamot
Victor Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Anne Forsell
Pernilla Norin
Sara Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2014 ● Fönsterrenovering, lägenheter mot gatan.

2022 ● Fönsterrenovering, lägenheter mot gården.

Planerade underhåll

2026 ● Trapphusrenovering. Målning av tak, väggar och snickerier samt golvslipning.

Avtal med leverantörer

Banktjänster, lån	Nordea Bank Abp
Bredband	Telenor Sverige AB
Distributionsavtal TV	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsel	Bodens Energi AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB
Fastighetsskötsel och städning	P.O.S. Konsult & Fastighetsvård
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Serviceavtal	Hissen AB
VA och sopor	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen ena lån på 4,9 mkr lades om i april enligt följande; 50% på kort fast rullande ränta och med 50% till lång fast ränta (2.80%), förfalldatum i april 2027.
- Det andra lånet avslutades och slutbetalning gjordes i juli.
- Ingen höjning av avgifterna har skett under året.
- Under året har inköp genomförts i mindre omfattning avseende underhålls-, reparations- och serviceåtgärder.
- Föreningen har under året övergått från redovisningsregelverket K2 till K3.

Förändringar i avtal

Föreningens abonnemang hos Telia gällande larm till hissen avslutades på grund av att Telia upphört med fast telefoni.

Övriga uppgifter

- Inflyttning har skett i fem lägenheter: 1003, 1102, 1105, 1202 och 1304.
- Styrelsen har beviljat ansökningar om ombyggnation för lägenhet 1006 och 1102.
- Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av lägenhet 1002, 1101, 1303 och 1403.
- Fr o m 1 december hyrs vår lokal i källaren, L135, av ny hyresgäst. Den tidigare hyresgästen avträdde den 30 november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 802 571	1 757 319	1 702 266	1 568 258
Resultat efter fin. poster	-102 456	167 639	21 889	124 717
Soliditet (%)	89	89	88	87
Yttre fond	1 242 639	1 223 099	1 044 287	-
Taxeringsvärde	65 601 000	65 830 000	65 830 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	780	763	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,7	68,4	69,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 126	3 359	3 600	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 400	2 605	2 792	-
Sparande / kvm totalyta, kr	266	202	238	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	46	46	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	144	130	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	42	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	232	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,01	4,31	5,0	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 102.456 kr. Det förhållandevis stora negativa resultatet beror främst på byte av redovisningsmodell, från K2 till K3, vilket medfört att avskrivningarna blivit högre. Övergången till K3 påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	35 536 429	-	-	35 536 429
Upplåtelseavgifter	4 811 321	-	-	4 811 321
Fond, yttre underhåll	1 223 099	-	19 540	1 242 639
Kapitaltillskott	1 153 160	-	-	1 153 160
Balanserat resultat	910 339	167 639	-19 540	1 058 439
Årets resultat	167 639	-167 639	-102 456	-102 456
Eget kapital	43 801 988	0	-102 456	43 699 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 077 979
Årets resultat	-102 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 540
Totalt	955 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	955 982

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 802 571	1 757 319
Summa rörelseintäkter		1 802 571	1 757 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-892 366	-925 184
Övriga externa kostnader	7	-166 110	-137 909
Personalkostnader	8	-67 920	-68 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 972	-234 684
Summa rörelsekostnader		-1 763 368	-1 366 384
RÖRELSERESULTAT		39 203	390 935
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		753	642
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-142 412	-223 938
Summa finansiella poster		-141 659	-223 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102 456	167 639
ÅRETS RESULTAT		-102 456	167 639

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	48 225 631	48 862 603
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 225 631	48 862 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	164 756	164 756
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 756	164 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 390 387	49 027 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 688	17 992
Övriga fordringar	13	394 407	309 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 369	69 116
Summa kortfristiga fordringar		525 464	396 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		525 464	396 147
SUMMA TILLGÅNGAR		48 915 851	49 423 506

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 500 910	41 500 910
Fond för yttre underhåll		1 242 639	1 223 099
Summa bundet eget kapital		42 743 549	42 724 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 058 439	910 339
Årets resultat		-102 456	167 639
Summa fritt eget kapital		955 982	1 077 979
SUMMA EGET KAPITAL		43 699 531	43 801 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 304 415	0
Summa långfristiga skulder		2 304 415	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 515 775	5 179 550
Leverantörsskulder		52 954	107 380
Skatteskulder		7 470	2 857
Övriga kortfristiga skulder		37 555	36 775
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	298 150	294 956
Summa kortfristiga skulder		2 911 904	5 621 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 915 851	49 423 506

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	39 203	390 935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	636 972	234 684
	676 175	625 619
Erhållen ränta	753	642
Erlagd ränta	-153 641	-234 344
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 287	391 917
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 440	15 721
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 610	5 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 117	412 638
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-359 360	-371 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-359 360	-371 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 757	41 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	233 440	192 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	371 197	233 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nya Plogen 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första räkenskapsåret som årsredovisningen upprättas enligt K3. Jämförelseårets siffror har inte omräknats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,22 %
Yttertak	2,58 %
Fasader	3,76 %
Fönster	2,25 %
Stamledningar VA	3,34 %
Stamledningar Värme	1,58 %
Styr & övervakning	45,09 %
Ventilation	3,76 %
El	3,61 %
Hissar	6,44 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 136 724	1 136 724
Balkongavgift	4 620	4 620
Hysesintäkter lokaler	87 468	86 112
Hysesintäkter lokaler, moms	430 956	424 284
Hysesintäkter förråd, moms	13 727	13 608
Deb. fastighetsskatt	4 253	4 056
Deb. fastighetsskatt, moms	15 984	14 940
Bredband	61 380	61 380
Påminnelseavgift	480	900
Pantsättningsavgift	9 996	0
Överlåtelseavgift	7 350	0
Administrativ avgift, moms	1 617	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	17 150	10 695
Vidarefakturerade kostnader	10 625	0
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	1 802 571	1 757 319

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	48 542	51 437
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 742	1 840
Städning enligt avtal	39 578	37 402
Hissbesiktning	2 313	0
Serviceavtal, hissar	5 226	0
Summa	102 401	90 679

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 951	40 248
Dörrar och lås/porttele	10 239	0
VVS	6 802	0
Elinstallationer	3 054	0
Hissar	31 072	23 137
Vattenskada	0	62 965
Summa	54 118	126 349

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 380	90 966
Uppvärmning	278 210	285 976
Vatten	88 175	83 875
Sophämtning/renhållning	45 998	43 164
Summa	521 763	503 980

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 361	46 480
Kabel-TV	10 665	82 866
Bredband	73 604	0
Fastighetsskatt	79 454	74 830
Summa	214 084	204 175

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	798	0
Tele- och datakommunikation	18 121	9 679
Revisionsarvoden extern revisor	27 406	27 829
Styrelseomkostnader	9 086	0
Förvaltningsarvode enl avtal	66 276	63 061
Överlåtelsekostnad	8 183	0
Pantsättningskostnad	9 996	0
Administration	14 880	29 246
Konsultkostnader	6 244	8 095
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	166 110	137 909

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	58 500
Arbetsgivaravgifter	9 120	10 107
Summa	67 920	68 607

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	142 247	223 863
Kostnadsränta skatter och avgifter	165	75
Summa	142 412	223 938

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 970 344	51 970 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 970 344	51 970 344
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 107 741	-2 873 057
Årets avskrivning	-636 972	-234 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 744 713	-3 107 741
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 225 631	48 862 603
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 329 240</i>	<i>20 329 240</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 601 000	23 830 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	42 000 000
Summa	65 601 000	65 830 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 168	56 168
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 168	56 168
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 168	-56 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 168	-56 168
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Nordea international Fund Likviditetsinvest	200 098	164 756	164 756
Summa	200 098	164 756	164 756

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 210	30 732
Övriga kortfristiga fordringar	0	44 867
Transaktionskonto	146 765	199 099
Borgo räntekonto	224 431	34 341
Summa	394 407	309 039

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 030	12 169
Förutbet försäkr premier	43 008	36 077
Förutbet kabel-TV	2 757	20 870
Förutbet bredband	18 574	0
Summa	77 369	69 116

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-19	3,81 %	-	148 000
Nordea	2025-04-23	3,54 %	-	5 031 550
Nordea	2026-04-23	2,52 %	2 410 095	-
Nordea	2027-04-21	2,80 %	2 410 095	-
Summa			4 820 190	5 179 550
Varav kortfristig del			2 515 775	5 179 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 763 390 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 570	11 249
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 797	3 797
Uppl kostnad Städning entrepr	3 139	2 948
Uppl kostn el	10 206	9 005
Uppl kostnad Värme	36 047	35 839
Uppl kostn räntor	24 556	35 785
Uppl kostn vatten	15 239	13 374
Uppl kostnad Sophämtning	5 260	4 412
Upplu kostnad förvaltning	5 471	5 255
Förutbet hyror/avgifter	148 365	148 292
Beräkn arvode revision	26 500	25 000
Summa	298 150	294 956

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 100 000	20 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	20 100 000	20 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Jonas Hellström
Styrelseledamot

Katina Stenström
Styrelseledamot

Leif Ingemar Andersson
Ordförande

Thomas Ludvig Hellström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

rJ-CuUvChbx

ENVELOPE ID:

HkCuLvChWx-rJ-CuUvChbx

DOCUMENT NAME:

Brf Nya Plogen 12, 769612-8615 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

73d15d53d5eb7dc6b0416adb3bff3d56fdc99c46a7ad494237ee50ecf75ad76b6c001cd5eb0975f139f7c54eb18bf81bde71f52f64eaf94ad7ed3c21d21aec3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS CHRISTOFFER HELSTRÖM jonas@jonashellstrom.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:45 16.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. KATINA STENSTRÖM katinastenstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:14 16.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.114
3. Thomas Ludvig Hellström thomashellstrom22@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:30 16.04.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.21
4. LEIF INGEMAR ANDERSSON leif.i.andersson@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:19 17.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.138.246
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:50 22.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Plogen 12, org.nr 769612-8615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Plogen 12 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nya Plogen 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

Hkg0u8D03We

ENVELOPE ID:

rJxCd8wA3bl-Hkg0u8D03We

DOCUMENT NAME:

Brf Nya Plogen 12 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

c4a474a5c5bf7c2fc2f46fd5c18630ffe69081c9a4d0572d
09300a53ddb2e28d10ca021a90a7f10294f92913de35d13
2a6fce6a42c5a6ff926fd22a525583e691

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	22.04.2026 08:49 22.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed