
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Olandsplogen
Org nr: 716422-2528





Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olandsplogen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 Östhammars kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Marma 1:84 samt Marma 1:85 i Östhammars Kommun, med därpå uppförda 40 st småhus. Byggnaderna är uppförda 1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

| Lägenhetsfördelning | | Dessutom tillkommer | |
|---------------------|-----------|---------------------|-------|
| Standard | Antal | Användning | Antal |
| 3 rum och kök | 8 | Antal garage | 40 |
| 4 rum och kök | 6 | | |
| 5 rum och kök | 26 | | |
| Summa | 40 | | |

Total tomtarea 25 945 m²

Total bostadsarea 4 438 m²

Årets taxeringsvärde 72 821 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 821 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|--------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Upplands Energi AB | El |
| Airteam Thorzelius | Ventilation |
| Relita | Jour |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 148 tkr och planerat underhåll för 784 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2025-10-08. Den visar på ett underhållsbehov på 1 760 tkr per år under perioden 2026-2055. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 693 tkr, vilket motsvarar 381 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------|---------|
| Byte betongpannor tak | 784 346 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------|-------------------------------|
| Anna van der Merwe | Ordförande | 2027 |
| Robert Flink | Ledamot | 2026 |
| Jorieke Effting | Ledamot | 2026 |
| Mattias Waltgård | Ledamot | 2027 |
| Valentina Ivanova-Miteva | Ledamot | 2026 |

Styrelsesuppleanter

| Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
|---------------|-------------------------------|------|
| Adam Olofsson | Suppleant | 2026 |
| Peter Okker | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Bertil Alm | Förtroendevald revisor | 2026 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman beslutade 2025-15-15 enhälligt att anta nya stadgar samt nya ordningsregler. Vid en extrastämma 2025-09-07 beslutades, också enhälligt, att i andra läsningen anta nya stadgar.

Under året slutfördes projektet med att byta ut takpannorna på de sista byggnaderna. Projektet har gjorts i tre etapper och pågått 2023-2025.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 3 299 | 3 221 | 3 218 | 3 216 | 3 217 |
| Resultat efter finansiella poster* | 248 | -254 | -503 | 112 | 958 |
| Soliditet %* | 27 | 26 | 26 | 26 | 25 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 95 | 100 | 99 | 100 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 738 | 722 | 722 | 722 | 722 |
| Energikostnad kr/kvm* | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Sparande kr/kvm* | 353 | 235 | 334 | 371 | 353 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 4 796 | 4 947 | 5 320 | 5 462 | 5 633 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 796 | 4 947 | 5 320 | 5 462 | 5 633 |
| Räntekänslighet %* | 6,5 | 6,9 | 7,4 | 7,6 | 7,8 |

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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 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 | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 3 306 000 | 2 541 414 | 2 452 472 | -254 420 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -254 420 | 254 420 |
| Reservering underhållsfond | | 1 693 000 | -1 693 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -784 346 | 784 346 | |
| Årets resultat | | | | 247 547 |
| Vid årets slut | 3 306 000 | 3 450 068 | 1 289 398 | 247 547 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 198 052 |
| Årets resultat | 247 547 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 693 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 784 346 |
| Summa | 1 536 945 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 536 945**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 299 246 | 3 221 491 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 358 | 160 130 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 300 603 | 3 381 621 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 499 290 | -2 059 682 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -206 290 | -175 612 |
| Personalkostnader | Not 6 | -64 199 | -60 346 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -536 250 | -536 250 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 306 029 | -2 831 890 |
| Rörelseresultat | | 994 574 | 549 732 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 19 178 | 50 676 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -766 205 | -854 827 |
| Summa finansiella poster | | -747 027 | -804 151 |
| Resultat efter finansiella poster | | 247 547 | -254 420 |
| Årets resultat | | 247 547 | -254 420 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 28 196 234 | 28 732 483 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 196 234 | 28 732 483 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 29 520 | 29 520 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 32 320 | 32 320 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 228 554 | 28 764 803 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 5 731 | 2 888 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 4 485 | 4 386 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 164 781 | 135 016 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 174 997 | 142 290 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 1 770 582 | 1 587 139 |
| Summa kassa och bank | | 1 770 582 | 1 587 139 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 945 580 | 1 729 429 |
| Summa tillgångar | | 30 174 133 | 30 494 232 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 306 000 | 3 306 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 450 068 | 2 541 414 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 756 068 | 5 847 414 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 289 398 | 2 452 472 |
| Årets resultat | | 247 547 | -254 420 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 536 945 | 2 198 052 |
| Summa eget kapital | | 8 293 014 | 8 045 466 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 17 407 500 | 21 620 946 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 407 500 | 21 620 946 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 3 878 446 | 335 000 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 65 755 | 32 610 |
| Skatteskulder | Not 20 | 47 992 | 30 097 |
| Övriga skulder | Not 21 | 16 447 | 14 292 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 464 980 | 415 821 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 473 620 | 827 820 |
| Summa eget kapital och skulder | | 30 174 133 | 30 494 232 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 994 574 | 549 732 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 536 250 | 536 250 |
| | 1 530 823 | 1 085 981 |
| Erhållen ränta | 106 | 50 676 |
| Erlagd ränta | -772 315 | -800 562 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 758 614 | 336 095 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -13 635 | -49 995 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 108 464 | -71 498 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 853 443 | 214 602 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -670 000 | -1 652 300 |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -670 000 | -1 652 300 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 183 443 | -1 437 698 |
| Likvida medel vid årets början | 1 587 139 | 3 024 837 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 770 582 | 1 587 139 |
| Kassa och Bank BR | 1 770 582 | 1 587 139 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 274 932 | 3 202 896 |
| Hyror, p-platser | 7 394 | 7 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 800 | -2 400 |
| Övriga ersättningar | 18 727 | 13 801 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7 | -6 |
| Summa nettoomsättning | 3 299 246 | 3 221 491 |

*Medlemmarna bekostar el, värme och vatten själva.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 1 358 | 3 123 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 157 007 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 358 | 160 130 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -784 346 | -759 636 |
| Reparationer | -147 636 | -781 332 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -392 820 | -374 925 |
| Försäkringspremier | -98 918 | -88 320 |
| Serviceavtal | -45 000 | -44 000 |
| Förbrukningsmaterial | -1 176 | -1 116 |
| Fastighetsel | -5 524 | -4 952 |
| Förvaltningsarvode gräsklippning | -23 870 | -5 401 |
| Summa driftskostnader | -1 499 290 | -2 059 682 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -145 061 | -97 930 |
| Lokalkostnader | -500 | -100 |
| IT-kostnader | -1 440 | -2 279 |
| Övriga förvaltningskostnader | -26 579 | -16 803 |
| Kreditupplysningar | -2 775 | -2 625 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 934 | -14 612 |
| Kontorsmateriel | -9 261 | -4 929 |
| Bankkostnader | -2 740 | -6 053 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -30 282 |
| Summa övriga externa kostnader | -206 290 | -175 612 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -30 000 | -30 000 |
| Sammanträdesarvoden | -15 000 | -14 700 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 000 | -2 |
| Övriga personalkostnader | -750 | -750 |
| Sociala kostnader | -14 449 | -14 894 |
| Summa personalkostnader | -64 199 | -60 346 |

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

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -293 911 | -293 911 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -27 500 | -27 500 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -214 839 | -214 839 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -536 250 | -536 250 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 19 079 | 50 260 |
| Övriga ränteintäkter | 99 | 416 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 19 178 | 50 676 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -766 205 | -854 827 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -766 205 | -854 827 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 39 079 958 | 39 079 958 |
| Mark | 332 000 | 332 000 |
| Anslutningsavgifter | 568 104 | 568 104 |
| Tillkommande utgifter | 6 072 387 | 6 072 387 |
| | 46 052 449 | 46 052 449 |
| Årets anskaffningar | | |
| | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 46 052 449 | 46 052 449 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -9 176 296 | -8 882 385 |
| Anslutningsavgifter | -265 604 | -238 104 |
| Tillkommande utgifter | -2 578 066 | -2 363 227 |
| | -12 019 966 | -11 483 717 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -293 911 | -293 911 |
| Årets avskrivning fiber | -27 500 | -27 500 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -214 839 | -214 839 |
| | -536 250 | -536 250 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -12 556 216 | -12 019 967 |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar | -5 300 000 | -5 300 000 |
| | -5 300 000 | -5 300 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 28 196 234 | 28 732 483 |
| Varav | | |
| Byggnader | 24 309 752 | 24 603 662 |
| Mark | 332 000 | 332 000 |
| Anslutningsavgifter | 275 000 | 302 500 |
| | 3 279 482 | 3 494 321 |
| Taxeringsvärden | | |
| Småhus | 72 821 000 | 72 821 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 72 821 000 | 72 821 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>55 656 000</i> | <i>55 656 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>17 165 000</i> | <i>17 165 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 22 855 | 22 855 |
| | 22 855 | 22 855 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 22 855 | 22 855 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -22 855 | -22 855 |
| | -22 855 | -22 855 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -22 855 | -22 855 |
| | -22 855 | -22 855 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -22 855 | -22 855 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Andra aktier och andelar | 29 520 | 29 520 |
| | 29 520 | 29 520 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga finansiella instrument | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 731 | 5 |
| Kundfordringar | 0 | 2 883 |
| | 5 731 | 2 888 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 4 485 | 4 386 |
| | 4 485 | 4 386 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 19 072 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 105 422 | 98 918 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 37 765 | 36 098 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 522 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 164 781 | 135 016 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 175 729 | 1 175 723 |
| Transaktionskonto | 594 853 | 411 416 |
| Summa kassa och bank | 1 770 582 | 1 587 139 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 21 285 946 | 21 955 946 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 878 446 | -335 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 17 407 500 | 21 620 946 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB | 3,78% | 2026-03-16 | 1 575 000,00 | 0,00 | 100 000 | 1 475 000 |
| SBAB | 3,85% | 2026-05-11 | 2 065 946,00 | 0,00 | 200 000 | 1 865 946 |
| SBAB | 3,57% | 2027-03-16 | 8 910 000,00 | 0,00 | 180 000 | 8 730 000 |
| SBAB | 3,44% | 2028-03-16 | 9 405 000,00 | 0,00 | 190 000 | 9 215 000 |
| Summa | | | 21 955 946,00 | 0,00 | 670 000 | 21 285 946 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 537 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 670 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 1 475 000 kr och 1 865 946 kr 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 17 935 946 k

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 16 261 | 32 610 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 49 494 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 65 755 | 32 610 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 392 820 | 374 925 |
| Debiterad preliminärskatt | -344 828 | -344 828 |
| Summa skatteskulder | 47 992 | 30 097 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Lån under betalning | 356 564 | 0 |
| Övriga skulder | -356 564 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 16 438 | 14 292 |
| Clearing | 9 | 0 |
| Summa övriga skulder | 16 447 | 14 292 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 1 257 | 1 257 |
| Upplupna räntekostnader | 189 064 | 195 174 |
| Upplupna elkostnader | 1 394 | 1 233 |
| Upplupna styrelsearvodet | 4 000 | 4 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 3 844 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 269 265 | 210 313 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 464 980 | 415 821 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 908 000 | 37 908 000 |

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-27

Datum enligt elektronisk signatur

Anna van der Merwe

Jorieke Effting

Robert Flink

Mattias Waltgård

Valentina Ivanova-Miteva

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Bertil Alm
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Olandsplogen

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

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

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

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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576639545

Dokument

Brf Olandsplogen - Årsredovisning 2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-28 11:27:42 CEST (+0200) av Åsa Eriksson (ÅE)
Färdigställt 2026-05-04 00:21:44 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Eriksson (ÅE)
Riksbyggen
asa.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Anna van der Merwe (AvdM)
annavdmerwe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CHRISTINA VAN DER MERWE"
Signerade 2026-05-03 15:09:55 CEST (+0200)

Jorieke Effting (JE)
jorieke.effting@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JORIEKE EFFTING"
Signerade 2026-04-28 11:43:24 CEST (+0200)

Mattias Waltgård (MW)
mattias.waltgard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS WALTGÅRD"
Signerade 2026-04-30 10:39:53 CEST (+0200)

Robert Flink (RF)
robbanflink67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT FLINK"
Signerade 2026-04-28 17:19:22 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576639545

Valentina Ivanova-Miteva (VI)
valiatodorova7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALENTINA TODOROVA IVANOVA-MITEVA"
Signerade 2026-04-28 13:20:24 CEST (+0200)

Bertil Alm (BA)
bertil143alm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL ALM"
Signerade 2026-05-04 00:21:44 CEST (+0200)

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

