







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Plinten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plinten med säte i Härnösand org.nr. 788000-1461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plinten 13		1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 529
24	garageplatser	360
Totalt 117 objekt		**6 889**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 20 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Backholm Palm	Ordförande
Liza Edholm	Ledamot
Sofia Eriksson	Ledamot
Emil Berglund	Ledamot
Therese Bohman	Ledamot
Lars Kringstad	Suppleant

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Backholm Palm, Therese Boman , Emil Berglund, Sofia Eriksson samt Lars Kringstad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Backholm Palm, Sofia Eriksson, Therese Bohman, Emil Berglund och Liza Edholm.

Revisorer har varit: Revidacta, vald av styrelsen enligt stämmobeslut 2025-05-15.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.om. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-14, varvid planen uppdaterades.

Under räkenskapsåret 2025-01-01 -2025-12-31 har styrelsen omförhandlat förvaltaravtalet med HSB och säkerställt att det innehåller de tjänster som föreningen har behov och nytta av. I samband med den omförhandlingen valde styrelsen och HSB att plocka bort tjänster, som inte var föreningen till gagn, ur avtalet och se till att föreningen betalade rätt kostnad för rätt tjänster. Aktuellt avtal löper under tre år med start 2025-03-01

Styrelsen har också omförhandlat ekonomiavtalet och valt att flytta över föreningens ekonomi till HSB. Syftet med detta är dels att underlätta för föreningen att få en helhetshantering av förvaltningen och ekonomin och dels att säkerställa att föreningens ekonomi sköts enligt lagar och regler samt hålls á jour med lagstiftning inom landet och inom EU.

Styrelsen har under 2025 haft 12 sammanträden , varav ett sammanträde tillsammans med ekonom från HSB för en grundlig genomgång av föreningens ekonomi och budget för 2026. Föreningen har haft en årsstämma och ett medlemsmöte. Vid medlemsmötet informerade styrelsen om bytet av ekonomiska förvaltningen till HSB.
Föreningen har haft en gemensam bostadsrättsförsäkring i Länsförsäkringar Västernorrland 2025-01-01- 2025-12-31.
Styrelsen har valt att låta det avtalet ligga kvar under räkenskapsåret 2026 men tagit bort avtal med försäkringsmäklare och förhandlar nu försäkringsavtalet direkt med Länsförsäkringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Relining/ renovering av avlopp och vattenledningar har slutförts per den 31 december 2025. Projektet påbörjades 2021 och samtliga lägenheter är nu genomgångna och avloppen är relinade. Vissa badrum har helrenoverats medan andra badrum endast relinats, behovet av renoveringsgrad har avgjorts vid en besiktning av entreprenör innan arbetet har påbörjats i respektive huskropp. Arbetet har genomförts i sex etapper där varje etapp har inneburit en halv- en huskropp/ 6 månadersperiod.

Renovering av vissa takområden har utförts under Q1-2 2025. De takområden som berördes var där ytskiktet var dåligt och där det inneburit att det läckt in vatten i fastigheten. Vidare har även snörasskydd säkerställts i och med den renovering som utförts.

Dokument-ID 092221155557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Underhåll vid behov och renovering av taken.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 340	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 340	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	300	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	886	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 136	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	875	0	0	0	0
Soliditet, %	11	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	676 081	0	0	676 081
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 754 071	0	384 670	4 138 741
S:a bundet eget kapital, kr	**4 430 152**	**0**	**384 670**	**4 814 822**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 022 338	85 190	-384 670	-1 321 817
Årets resultat, kr	85 190	-85 190	874 553	874 553
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-937 148**	**0**	**489 883**	**-447 264**
S:a eget kapital, kr	**3 493 004**	**0**	**874 553**	**4 367 558**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 794 482 kr samt ianspråktagande skett med 409 812 kr

Dokument-ID 092221155575776218 78 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 321 817
Årets resultat, kr	874 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-447 264**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-351 460
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 812
Balanseras i ny räkning, kr	**-711 912**

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

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 135 727	5 642 687
Övriga rörelseintäkter		12 414	34 430
Summa Rörelseintäkter		**6 148 141**	**5 677 117**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 397 858	-3 599 189
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 628	-210 683
Personalkostnader	Not 5	-147 512	-150 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-428 430	-551 402
Summa Rörelsekostnader		**-4 055 428**	**-4 511 749**
Rörelseresultat		**2 092 714**	**1 165 368**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 276	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309 437	-1 080 234
Summa Finansiella poster		**-1 218 161**	**-1 080 177**
Resultat efter finansiella poster		**874 553**	**85 191**
Resultat före skatt		**874 553**	**85 191**
Årets resultat		**874 553**	**85 191**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 476 078	9 889 217
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	15 447	30 738
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	28 292 107	23 015 819
Summa Materiella anläggningstillgångar		**37 783 632**	**32 935 774**
Summa Anläggningstillgångar		**37 783 632**	**32 935 774**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 826	0
Aktuell skattefordran		10 379	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 102 516	60 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	299 917	266 022
Summa Kortfristiga fordringar		**3 499 638**	**326 852**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	487 873
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**487 873**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	300	1 545 415
Summa Kassa och bank		**300**	**1 545 415**
Summa Omsättningstillgångar		**3 499 938**	**2 360 140**
Summa Tillgångar		**41 283 570**	**35 295 914**

Dokument-ID 092221155557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		676 081	676 081
Fond för yttre underhåll		4 138 741	3 754 071
Summa Bundet eget kapital		**4 814 822**	**4 430 152**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 321 817	-1 022 338
Årets resultat		874 553	85 191
Summa Ansamlad förlust		**-447 265**	**-937 147**
Summa Eget kapital		**4 367 557**	**3 493 004**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 383 000	22 221 250
Summa Långfristiga skulder		**27 383 000**	**22 221 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 483 250	6 484 000
Leverantörsskulder		828 958	1 808 781
Skatteskulder	Not 14	0	5 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	306 941	348 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	913 864	935 005
Summa Kortfristiga skulder		**9 533 013**	**9 581 660**
Summa Skulder		**36 916 013**	**31 802 910**
Summa Eget kapital och skulder		**41 283 570**	**35 295 914**

Dokument-ID 092221155557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 092 714	1 165 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 430	551 402
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**428 430**	**551 402**
Erhållen ränta	20	57
Erlagd ränta	-1 313 202	-932 659
Övriga poster	91 256	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 299 218**	**784 167**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-81 019	-326 852
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 044 131	2 950 085
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 125 150**	**2 623 233**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**174 067**	**3 407 400**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 276 288	-33 487 176
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 276 288**	**-33 487 176**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	676 081
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 161 000	28 705 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 161 000**	**29 381 331**
Årets kassaflöde	**1 058 779**	**-698 445**
Likvida medel vid årets början	**2 033 288**	**0**
Likvida medel vid årets slut	**3 092 067**	**2 033 288**

Dokument-ID 092221155557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 248 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 638 641	5 179 815
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	144 325	216 709
	Hyror garage och parkeringsplatser	249 420	246 163
	Hyror förbrukningsbaserad	72 312	0
	Hyror övrigt	4 388	0
	Övriga primära intäkter	31 241	0
	Summa Bruttoomsättning	**6 140 327**	**5 642 687**
	Hyresbortfall	-4 600	0
	Summa	**-4 600**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**6 135 727**	**5 642 687**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-560 037	-603 407
	Snö och halk-bekämpning	-57 960	-156 533
	Reparationer	-84 907	-256 549
	Planerat underhåll	-86 813	0
	Försäkringsskador	0	-45 477
	El	-402 663	-353 626
	Uppvärmning	-1 135 748	-1 102 418
	Vatten	-417 795	-426 208
	Sophämtning	-173 427	-173 069
	Fastighetsförsäkring	-182 966	-180 240
	Kabel-TV och bredband	-187 683	-184 392
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 860	-117 270
	Summa Driftskostnader	**-3 397 858**	**-3 599 189**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 038	-16 281
	Administrationskostnader	-8 000	-5 747
	Extern revision	-25 688	-20 844
	Konsultkostnader	-25 644	-77 441
	Föreningsverksamhet	-800	0
	Övriga förvaltningskostnader	-16 458	-90 370
	Summa Övriga externa kostnader	**-81 628**	**-210 683**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-117 600	0
	Övriga arvoden	0	-114 500
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	0
	Sociala avgifter	-27 912	-35 975
	Summa Personalkostnader	**-147 512**	**-150 475**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-378 564	-466 967
	Avskrivning på markanläggning	-34 575	-27 572
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 292	-56 863
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-428 430**	**-551 402**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 708 287	14 708 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 741 622	1 741 622
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	621 271	621 271
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**17 071 180**	**17 071 180**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 181 963	-6 680 441
	Årets avskrivningar	-413 139	-501 522
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 595 102**	**-7 181 963**
	Utgående redovisat värde	**9 476 078**	**9 889 217**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	346 000	267 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**35 146 000**	**38 467 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	34 974 000	29 113 750
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**34 974 000**	**29 113 750**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	401 550	401 550
	Årets investeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**401 550**	**401 550**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-370 812	-320 932
	Årets avskrivningar	-15 292	-49 880
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-386 104**	**-370 812**
	Utgående redovisat värde	**15 447**	**30 738**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 015 819	14 286 511
	Årets investeringar	5 276 288	8 729 308
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**28 292 107**	**23 015 819**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 091 767	0
	Övriga fordringar	10 749	60 830
	Summa Övriga fordringar	**3 102 516**	**60 830**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 917	266 022
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**299 917**	**266 022**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	300	1 545 415
	Summa Kassa och bank	**300**	**1 545 415**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,56%	2026-03-01	1 484 750	83 000
Stadshypotek	3,64%	2027-06-01	5 580 000	120 000
Stadshypotek	4,87%	2028-03-01	1 484 750	83 000
Stadshypotek	4,27%	2026-03-30	5 330 500	183 000
Stadshypotek	4,50%	2027-10-30	3 920 000	40 000
Stadshypotek	3,93%	2029-03-01	4 421 250	45 000
Stadshypotek	3,49%	2028-03-01	2 955 000	60 000
Stadshypotek 164-4251	2,84%	2028-03-30	2 340 000	120 000
Stadshypotek 164-4251	3,22%	2028-03-30	3 350 000	120 000
Stadshypotek	3,34%	2029-10-30	4 000 000	80 000
			34 866 250	**934 000**

Långfristig del	27 383 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	668 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 815 250
Kortfristig del	7 483 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	934 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 736 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	0	5 193
Summa Skatteskulder	**0**	**5 193**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	62 988	68 870
Inre fond	237 522	279 811
Övriga kortfristiga skulder	6 431	0
Summa Övriga skulder	**306 941**	**348 681**

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	489 306	479 158
	Upplupna räntekostnader	143 810	147 575
	Övriga upplupna kostnader	280 748	308 272
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**913 864**	**935 005**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Marie Backholm Palm
Ordförande

Liza Edholm
Styrelseledamot

Sofia Eriksson
Styrelseledamot

Emil Berglund
Styrelseledamot

Therese Bohman
Styrelseledamot

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

Revidacta Revision AB
Eva Höglund
Auktoriserad revisor FAR

Dokument-ID 09222115557577621878 Signerat MBP, SE, EB, TB, LE, EH

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Plinten
Org.nr. 788000-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

Dokument-ID 09222115557577765179 Signerat EH

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. 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 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.

Dokument-ID 09222115557577765179 Signerat EH

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 BRF Plinten för år 2025 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Dokument-ID 09222115557577765179 Signerat EH

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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revidacta Revision AB

Eva Höglund
Auktoriserad revisor FAR

Dokument-ID 09222115557577765179 Signerat EH

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Plinten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Backholm Palm
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 22:17:40

Sofia Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 22:41:02

Emil Berglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 22:55:34

Therese Bohman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 11:54:36

Liza Edholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:53:36

Eva Höglund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:24:58

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Plinten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Höglund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:21:13

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.