

Styrelsen för HSB Brf Plogen i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Plogen 1 i Nyköping som färdigställdes år 1954 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 april 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 mars 2019. På stämman deltog 42 medlemmar varav 32 var röstberättigade samt 2 fullmakter. På föreningsstämman fastställdes beslutet från extrastämman 2017-05-21 om ändring av föreningens räkenskapsår till 1/1 tom 31/12. Det medför att innevarande räkenskapsår är förlängt tom 2019-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Carl-Gunnar Johansson	Ordförande	vald t o m 2020
Johan Nynäs	Sekreterare	vald t o m 2021
Jan-Erik Larsson	Ledamot,	vald t o m 2020
Åke Ström	Ledamot	vald t o m 2020
Magnus Vejdal	Ledamot	vald t o m 2020
Tommy Ingberg	Ledamot	vald t o m 2021
Björn Nordell	Ledamot	vald t o m 2021
Hans-Göran Lundgren	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Jan-Erik Larsson, Carl-Gunnar Johansson, Magnus Vejdal och Åke Ström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Leif Carlsson med Maria Bundell som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Carl-Gunnar Johansson och Jan-Erik Larsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

### Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Plogen 1 i Nyköpings kommun med adress Fågelbovägen 21, 23 och 25 samt Örnköldsväg 14 16. Husen färdigställdes år 1954 och innehåller 116 bostäder om 6 687 m<sup>2</sup>, 24 lokaler (varav 18 mindre förråd) om 467 m<sup>2</sup>, och 17 garageplatser samt 59 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

18 st.	1 rum och kök
74 st.	2 rum och kök
18 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Energikartläggning	2019	Målning trapphus	2013
Radonmätning	2019	Byte entrétak cykelrum/lokaler	2012
Renovering lekplats	2019	Byte samtliga fönster	2011
Byte Yttertak	2019	Målning entéer och soprum	2011
Byte Entrédörrar	2019	Asfalterings- och markarbeten	2010
Byte av 2 st kuvertar	2019	Målning tak till entré/soprumsdörrar	2009
Nya maskiner tvättstuga 23-25	2016	Byte manluckor/snörasskydd tak	2009
Målning trapphus 14 A-C	2016	Byte taktegel - läkt och underlagspapp	2008
2 st P-platser Fastighetskontor	2016	Installation av egen TV-anläggning	2007
Byte värmepump	2015	Installation av brevdband/telefoni	2006
OVK-besiktning	2015	Balkongrenovering	2004
Förändring grönytor på gården	2015	Skorstenarna har klätts med plåt	1997
Dränering kulvert, mellan 16E och 25A	2013	Miljöhus byggt för hushållssopor	1997
Uteplats med plattor och spalje	2013	Byte VVS-stammar	1995
Nya maskiner tvättstugan 14B	2013	Kök, badrum renoverats	1995

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning o viss konsultinsats
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Boxer	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Snöröjning	Karl-Gustav Roslund

Fastighetsskötseln och trappstädningen har skötts av HSB Södermanland och styrelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-26 av styrelsen.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Byte av Entrédörrar
- Byte av tak El & Kyl / Palmblads lokal
- Lekplats åtgärdat efter besiktning

Föreningens 30-åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2007 och omarbetades under 2018. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2019-09-29. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Asfaltering markytor
- Målning av källargångar
- Målning trapphus
- Övergång till LED-lampor i källar-/vindsgångar och trapphus

Planerade projekt:

- Omtag parkeringsplatser med El-laddstolpar
- Gemensam El
- Bergvärme
- Solceller på 16-huset

## Övrig föreningsinformation

Hemsida [www.plogen.org](http://www.plogen.org) är omarbetad och uppdaterad. Där finns MYCKET information.

Plognytt (information till alla) delas ut 3-4 gånger/år.

Det finns hobbyrum, pingisrum samt lokal för aktiviteter och träffar.

Ett övernattningsrum med fyra bäddar finns att hyra.

Bredband och IP-telefoni från Bredbandsbolaget ingår i månadsavgiften. Föreningen har egen TV-anläggning med Boxer Flex 8, vid byte eller fler kanaler kontaktas Boxer.

### Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 139 varav 117 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2018/19 (16 mån)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgifter bostäder, tkr	5 801	4 319	4 319	4 319	4 319
Årets resultat, tkr	884	-403	414	57	344
Balansomslutning, tkr	15 654	14 901	15 466	15 366	15 331
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	652	646	646	646	646
Driftkostnad, kr/kvm	471	475	429	459	417
Ränta, kr/kvm	35	22	22	23	32
Lån, kr/kvm	1 252	1 295	1 328	1 360	1 392
Fond för yttre underhåll, tkr	1 002	744	1 141	354	580
Soliditet (%)	29	25	27	24	24

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 652 kr/m<sup>2</sup>.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	195 345	0	743 890	3 228 778	-403 051	3 764 962
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-403 051	403 051	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			450 000	-450 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-191 593	191 593		0
Årets resultat					884 477	884 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>195 345</b>	<b>0</b>	<b>1 002 297</b>	<b>2 567 320</b>	<b>884 477</b>	<b>4 649 439</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 567 320
Årets resultat	<u>884 477</u>
	<b>3 451 797</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 451 797</u>
	<b>3 451 797</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-12-31 (16 mån)	2017-09-01 -2018-08-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 324 323	4 697 376
Övriga rörelseintäkter	3	10 592	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 334 915</b>	<b>4 697 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 372 270	-2 548 392
Övriga externa kostnader	5	-554 535	-288 932
Underhåll enligt plan	6	-191 593	-1 192 662
Personalkostnader och arvoden	7	-601 688	-564 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 074	-367 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 233 160</b>	<b>-4 961 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 101 755</b>	<b>-263 983</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 361	15 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 639	-154 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 278</b>	<b>-139 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>884 477</b>	<b>-403 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>884 477</b>	<b>-403 051</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	11 232 077	10 748 213
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	26 562	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	2 260
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 258 639</b>	<b>10 750 473</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 259 139</b>	<b>10 750 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 199	4 669
Övriga fordringar		29 234	25 580
Avräkningskonto HSB Södermanland		725 280	2 466 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 853	152 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>894 566</b>	<b>2 649 703</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 394 566</b>	<b>4 149 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 653 705</b>	<b>14 900 676</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		195 345	195 345
Fond för yttre underhåll		1 002 297	743 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 197 642</b>	<b>939 235</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 567 320	3 228 778
Årets resultat		884 477	-403 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 451 797</b>	<b>2 825 727</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 649 439</b>	<b>3 764 962</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	0	3 596 161
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 596 161</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	8 957 436	5 670 699
Leverantörsskulder		253 285	171 495
Aktuella skatteskulder		53 905	2 044
Övriga skulder	18	1 191 292	1 108 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	548 348	586 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 004 266</b>	<b>7 539 553</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 653 705

14 900 676





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,43 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter	5 880 268	4 377 360
Avgiftsbortfall	-1 212	0
Hyror	189 360	140 436
Hyresbortfall	-9 336	-7 308
Intäkter konsumtionsavgift	457 168	342 876
Övriga intäkter	54 074	25 046
Avsättning inre fond	-246 000	-181 032
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 324 322</b>	<b>4 697 378</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Återbäring LF	10 592	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 592</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	86 577	26 082
Löpande underhåll	176 222	111 355
Elavgifter	155 690	129 473
Uppvärmningsavgifter	1 515 992	1 178 607
Vatten och avlopp	321 242	221 843
Sophämtning	78 875	58 056
Försäkringar	87 349	61 813
Tomrättsavgäld	680	340
Kabel-TV/bredband	463 392	362 653
Fastighetsskötsel	278 833	244 066
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	209 623	139 600
Övriga kostnader	32 453	27 310
Kundbonus	-34 657	-12 807
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 372 271</b>	<b>2 548 391</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Revisionsarvoden	15 000	10 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	211 821	153 546
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 788	9 090
Övriga förvaltningskostnader	925	2 793
Konsultarvoden	187 891	28 875
Bankkostnader	495	360
Medlemsavgift HSB	44 333	33 167
Möteskostnader	1 452	632
Fritidsverksamhet	5 725	425
Överlåtelseavgift	18 403	13 547
Pantförskrivningsavgift	13 799	10 344
Representation, avdragsgill	6 653	664
Kreditupplysning	2 293	2 160
Kontorsmaterial och trycksaker	18 639	4 418
Telefon	755	1 302
Mobiltelefon	13 642	9 518
Övriga externa kostnader	6 920	7 192
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>554 534</b>	<b>288 933</b>

## Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Underhåll enligt plan	191 593	1 192 662
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>191 593</b>	<b>1 192 662</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-12-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löner anställda	274 137	211 506
Arvode styrelse	37 421	43 438
Arvode vicevärd	84 718	67 077
Arvode föreningsvald revisor	1 300	1 300
Övriga arvoden	32 393	40 032
Kostnadsersättningar	6 506	0
Sociala avgifter	146 668	207 835
Övriga personalkostnader	18 544	-7 150
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>601 687</b>	<b>564 038</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954.

	2019-12-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 729 501	25 729 501
Ingående anskaffningsvärde mark	227 000	227 000
Årets investeringar	992 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 948 751</b>	<b>25 956 501</b>
Ingående avskrivningar	-15 208 288	-14 840 953
Årets avskrivningar	-508 386	-367 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 716 674</b>	<b>-15 208 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 232 077</b>	<b>10 748 213</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 057 000	370 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	741 000	570 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 798 000</b>	<b>44 340 000</b>

Fastighetsbeteckning: Plogen 1

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	365 150	365 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>365 150</b>	<b>365 150</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-365 150	-365 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-365 150</b>	<b>-365 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	31 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 250</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-4 688	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 688</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 562</b>	<b>0</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 260	0
Årets investeringar	-	2 260
Omklassificeringar	-2 260	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 260</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 021	2 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 832	150 757
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>138 853</b>	<b>152 974</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	3 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>3 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-08-31
Swedbank Hyp AB	3,10	2020-09-25	3 553 853	3 680 777
Swedbank Hyp AB	1,17	2020-02-28	5 403 583	5 586 083
			<b>8 957 436</b>	<b>9 266 860</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 726 820	-5 440 083
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-230 616	-230 216
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>3 596 561</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	922 464
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 804 356

## Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-08-31
Andra ställda säkerheter	12 304 500	12 304 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 304 500</b>	<b>12 304 500</b>

## Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 957 436	5 670 699
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 957 436</b>	<b>5 670 699</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-08-31
Uttagsskatt	83 163	79 774
Personalens källskatt	30 459	7 063
Lagstadgade sociala avgifter	10 502	1 872
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 067 169	1 019 964
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 191 293</b>	<b>1 108 673</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 019 964	998 129
Uttag under året	-198 795	-159 197
Avsättning	246 000	181 032
<b>Utgående värde</b>	<b>1 067 169</b>	<b>1 019 964</b>



## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-08-31
Upplupna arvoden och löner	23 846	63 172
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	2 404	12 237
Upplupna räntekostnader	32 563	18 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 489	97 295
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	269 374	391 982
Avtalsplacerade betalningar	4 671	3 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>548 347</b>	<b>586 642</b>

Nyköping 2020-02-22



Carl-Gunnar Johansson



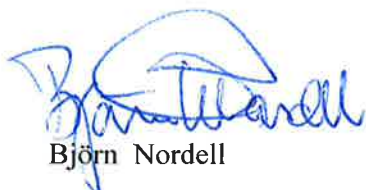
Jan-Erik Larsson



Tommy Ingberg



Hans-Göran Lundgren



Björn Nordell



Johan Nynäs




Åke Ström



Magnus Vejdal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26



Lars Carlsson  
Revisor  
Vald av föreningen



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping, org.nr. 719000–2332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Plogen i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Plogen i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Nyköping den 26/2 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Leif Carlsson

Av föreningen vald revisor