



HSB – där möjligheterna bör

**Årsredovisning**  
**för**  
**HSB Brf Plogen i Nyköping**

719000-2332

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Plogen i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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 14 juni 2020. Stämman genomfördes som poströstning utan deltagande av medlem pga Corona-pandemin. 34 poströster hade lämnats in. Vid stämman deltog ytterligare nio röstberättigade varav sex hade lämnat in poströst. De övriga tre avstod från att rösta. Totala antalet röstberättigade var 37 st.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Carl-Gunnar Johansson	Ordförande	i tur att avgå
Magnus Vejdal	Vice ordförande	vald t o m 2021
Johan Nynäs	Sekreterare	i tur att avgå
Jan-Erik Larsson	Ledamot	vald t o m 2021
Åke Ström	Ledamot	vald t o m 2021
Björn Nordell	Ledamot	i tur att avgå
Annette Larsson	Ledamot	i tur att avgå
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 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Anders Hagman med Eva Hagman 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	Byte av samtliga fönster	2011
Radonmätning	2019	Asfaltering markarbeten	2010
Renovering lekplats	2019	Byte taktegel -läkt och underlagspapp	2008
Byte yttertak	2019	Installation av egen TV-anläggning	2007
Byte entrédörrar	2019	Installation av bredband/Telefoni	2006
Byte värmeväxlare	2015	Balkongrenovering	2004
OVK-besiktning	2015	Miljöhus byggt för hushållssoporna	1997
Förändring grönytor på gården	2015	Byte VVS-stammar	1995
Uteplats med plattor och spaljé	2013	Kök, badrum renoverats	1995

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Scandem	Elhandel from nov 2020
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Boxer	TV
Telenor	Bredband
Snöröjning	Karl-Gustav Roslund

Fastighetsskötseln och trappstädningen har skötts av Tant Rut och styrelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll/investeringar

Mindre underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Installation av LED-lampor i källargångar
- Flytt och renovering av Pings-/Gym-rum till 14B
- Tätning av fog mellan garageväggar och asfalt
- Porten till fastighetskötterverkstaden bytt.

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

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Akut byte av bottenstammar för spill/ och dagvatten i 16-huset januari 2021
- Målning av källargångar
- Översyn av taken i trapphusen 23 25

Planerade projekt:

- Omtag parkeringsplatser med El-laddstolpar
- Gemensam El
- Bergvärme och 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 5-6 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 Telenor ingår i månadsavgiften. Föreningen har egen TV-anläggning med Boxer Flex 8, vid byte eller fler kanaler kontaktas Boxer.

### Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 139 varav 117 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse. För uthyrning i andrahand tar föreningen ut en avgift.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2018/19 (16 mån)	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	4 362	5 801	4 319	4 319	4 319
Årets resultat, tkr	902	884	-403	414	57
Balansomslutning, tkr	16 394	15 654	14 901	15 466	15 366
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	652	652	646	646	646
Driftkostnad, kr/kvm	361	471	475	429	459
Ränta, kr/kvm	19	35	22	22	23
Lån, kr/kvm	1 223	1 252	1 295	1 328	1 360
Fond för yttre underhåll, tkr	1 235	1 002	744	1 141	354
Soliditet (%)	34	29	25	27	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.

Lagstiftningen gör att resultatet inte redovisas inklusive förändringen av fonden för Yttre Underhåll. Det är detta resultat, som ligger till grund för ändring av årsavgifterna.

Verksamhetsår	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	2020
Resultat enl Lagen	592	344	57	414	-403	884	902
Verkligt resultat	486	570	270	619	340	626	669

Vår bedömning är att årsavgifterna inte behöver höjas under de närmaste åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 1%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 652 kr/m<sup>2</sup>. Under 2020 har en uppdatering av hyresnivåerna för lokaler, P-platser och garage skett och kopplats till förändringen prisbasbeloppet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	195 345	1 002 297	2 567 320	884 477	4 649 439
Ökning av insatskapital			884 477	-884 477	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		450 000	-450 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-217 323	217 323		0
Årets resultat				901 517	901 517
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>195 345</b>	<b>1 234 974</b>	<b>3 219 120</b>	<b>901 517</b>	<b>5 550 956</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 219 120
Årets resultat	<u>901 517</u>
	<b>4 120 637</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 120 637</u>
	<b>4 120 637</b>

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Plogen i Nyköping  
Org.nr 719000-2332

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31 (16 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 796 561	6 324 323
Övriga rörelseintäkter	3	121 926	10 592
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 918 487</b>	<b>6 334 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 582 925	-3 372 270
Övriga externa kostnader	5	-195 199	-554 535
Underhåll enligt plan	6	-217 323	-191 593
Personalkostnader och arvoden	7	-476 642	-601 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 605	-513 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 906 694</b>	<b>-5 233 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 011 793</b>	<b>1 101 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 479	35 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 755	-252 639
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 276</b>	<b>-217 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>901 517</b>	<b>884 477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>901 517</b>	<b>884 477</b>





## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	10 805 994	11 232 077
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	18 040	26 562
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 824 034</b>	<b>11 258 639</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

10 824 534

11 259 139

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 182	1 199
Övriga fordringar		29 234	29 234
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 857 247	725 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	182 041	138 853
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 069 704</b>	<b>894 566</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	14	3 500 000	3 500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

#### Summa omsättningstillgångar

5 569 704

4 394 566

### SUMMA TILLGÅNGAR

16 394 238

15 653 705





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Plögen i Nyköping  
Org.nr 719000-2332

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		195 345	195 345
Fond för yttre underhåll		1 234 974	1 002 297
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 430 319</b>	<b>1 197 642</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 219 120	2 567 320
Årets resultat		901 517	884 477
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 120 637</b>	<b>3 451 797</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 550 956</b>	<b>4 649 439</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	8 747 974	8 957 436
Leverantörsskulder		276 394	253 285
Aktuella skatteskulder		81 717	53 905
Övriga skulder	18	1 116 541	1 191 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	620 656	548 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 843 282</b>	<b>11 004 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 394 238</b>	<b>15 653 705</b>

## 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 40 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 421 148	5 880 268
Avgiftsbortfall	0	-1 212
Hyrer	186 705	189 360
Hysesbortfall	-9 786	-9 336
Intäkter konsumtionsavgift	342 876	457 168
Övriga intäkter	43 814	54 074
Avsättning inre fond	-188 196	-246 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 796 561</b>	<b>6 324 322</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Återbäring LF	0	10 592
Övriga rörelseintäkter	121 926	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>121 926</b>	<b>10 592</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	66 607	86 577
Löpande underhåll	172 957	176 222
Elavgifter	121 706	155 690
Uppvärmningsavgifter	1 091 794	1 515 992
Vatten och avlopp	262 307	321 242
Sophämtning	58 279	78 875
Försäkringar	69 058	87 349
Tomrättsavgäld	340	680
Kabel-TV/bredband	347 544	463 392
Fastighetskötsel	214 081	278 833
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	163 090	209 623
Övriga kostnader	15 161	32 453
Kundbonus	0	-34 657
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 582 924</b>	<b>3 372 271</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	13 000	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	113 640	211 821
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	5 788
Övriga förvaltningskostnader	700	925
Konsultarvoden	-42 290	187 891
Bankkostnader	0	495
Medlemsavgift HSB	33 250	44 333
Möteskostnader	6 157	1 452
Fritidsverksamhet	2 890	5 725
Överlåtelseavgift	30 510	18 403
Pantförskrivningsavgift	17 066	13 799
Representation, avdragsgill	0	6 653
Kreditupplysning	3 915	2 293
Kontorsmaterial och trycksaker	9 744	18 639
Telefon	426	755
Mobiltelefon	5 584	13 642
Övriga externa kostnader	0	6 920
Inkassokostnader	606	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>195 198</b>	<b>554 534</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	217 323	191 593
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>217 323</b>	<b>191 593</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-12-31
Löner anställda	0	274 137
Arvode styrelse	59 885	37 421
Arvode vicevärd	144 528	84 718
Arvode föreningsvald revisor	2 900	1 300
Övriga arvoden	214 411	32 393
Kostnadsersättningar	5 088	6 506
Sociala avgifter	46 492	146 668
Övriga personalkostnader	3 339	18 544
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>476 643</b>	<b>601 687</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 721 751	25 729 501
Ingående anskaffningsvärde mark	227 000	227 000
Årets investeringar	0	992 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 948 751</b>	<b>26 948 751</b>
Ingående avskrivningar	-15 716 674	-15 208 288
Årets avskrivningar	-426 082	-508 386
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 142 756</b>	<b>-15 716 674</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 805 995</b>	<b>11 232 077</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 057 000	1 057 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	741 000	741 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 798 000</b>	<b>50 798 000</b>

Fastighetsbeteckning: Plogen 1

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 250	0
Årets investeringar	0	31 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 250</b>	<b>31 250</b>
Ingående avskrivningar	-4 688	0
Årets avskrivningar	-8 523	-4 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 211</b>	<b>-4 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 039</b>	<b>26 562</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 260
Omklassificeringar	0	-2 260
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	875	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 166	137 832
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>182 041</b>	<b>138 853</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	3 500 000	3 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hyp AB	3,10	2020-09-25	0	3 553 853
Swedbank Hyp AB	1,17	2020-02-28	0	5 403 583
Sömlandsbanken	1,16	Stibor 3mån	3 490 391	0
Sörmlandsbanken	1,16	Stibor 3mån	5 257 583	0
			<b>8 747 974</b>	<b>8 957 436</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 517 358	-8 726 820
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-230 616	-230 616
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</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	7 594 894

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 747 974	8 957 436
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 747 974</b>	<b>8 957 436</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagsskatt	0	83 163
Personalens källskatt	34 658	30 459
Lagstadgade sociala avgifter	11 234	10 502
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 070 649	1 067 169
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 116 541</b>	<b>1 191 293</b>

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

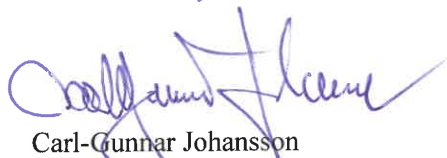
Belopp vid årets ingång	1 067 169	1 019 964
Uttag under året	-184 716	-198 795
Avsättning	188 196	246 000
<b>Utgående värde</b>	<b>1 070 649</b>	<b>1 067 169</b>



## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	31 960	23 846
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	3 132	2 404
Upplupna räntekostnader	283	32 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 838	215 489
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	390 443	269 374
Avtalsplacerade betalningar	0	4 671
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>620 656</b>	<b>548 347</b>

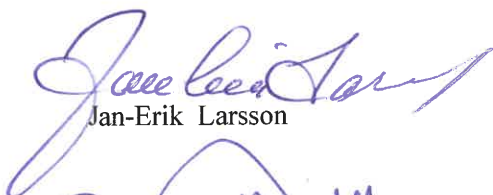
Nyköping 2021-03-09



Carl-Gunnar Johansson  
Ordförande



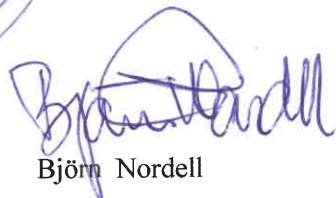
Annette Larsson



Jan-Erik Larsson



Hans-Göran Lundgren



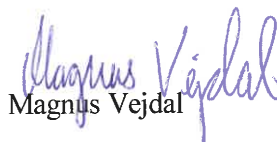
Björn Nordell



Johan Nynäs

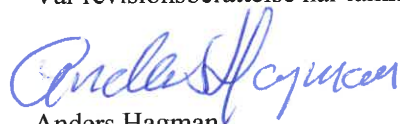


Åke Ström



Magnus Vejdal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Anders Hagman  
Av föreningen vald revisor



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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisionsred 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

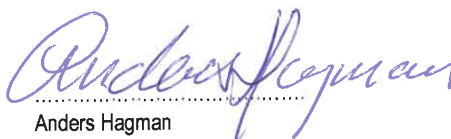
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 9/3 2021

22/3 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Hagman  
Av föreningen vald revisor