



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Plogen i Nyköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Plogen i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Fågelbovägen 21, 23, och 25 samt Örnsköldsväg 14 och 16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plogen 1	1953-03-25	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	180
29	lokaler (hyresrätt)	492
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 687
17	garageplatser	282
55	p-platser	0
Totalt 218 objekt		7 641

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Ingberg	Ordförande	2024-04-07
Hans-Göran Lundgren	HSB-Ledamot	2022-04-24
Göran Nordkvist	Ledamot	2023-03-26
Anette Eriksson	Ledamot	2024-04-07
Inga-Lill Faijersson	Ledamot	2023-03-26
Jessica Holmqvist	Ledamot	2023-03-26
Linus Endahl	Ledamot	2024-04-07
Johan Nynäs	Ledamot	2023-03-26
Oscar Lamberg	Ledamot	2024-04-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Ingberg, Göran Nordkvist, Inga-Lill Faijersson, Jessica Holmqvist och Johan Nynäs.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Göran Nordkvist, Anette Eriksson, Tommy Ingberg och Linus Endahl.

Revisorer har varit: Jan Erik Larsson med Ulrika Landerholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl-Gunnar Johansson (sammankallande) och Anders Hagman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan upprättad 2023 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 2024-05-13 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll och investeringar

Underhållsåtgärder och investeringar som har utförts / slutförts under året:

- Målning av takdetaljer i plåt
- Reparation av putsade fasader
- Reparation av källartrappor i betong
- Fortsatt arbete med upprustning av utomhusmiljö genom löpande mindre underhållsåtgärder som arbete med planteringar, odlingsmöjligheter för medlemmar, belysning och nya sittplatser.

Föreningen underhållsplan upprättades 2023 och uppdateras kontinuerligt. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråk-tagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Fullföljande av utbyte av bottenstammarna för spill- och dagvatten under fastigheterna på Örnkölds Väg 14 och Fågelbovägen - Utförs inom två till fyra år.

Övrig föreningsinformation

Hållbarhet och miljö

Förutom de stora energiprojekt vi slutfört arbetar föreningen aktivt och brett med hållbarhetsfrågor inom många olika områden. Mer om föreningens hållbarhetsarbete går att läsa på www.plogen.org.

Under 2022 antog styrelsen en miljöpolicy som specificerar våra ambitioner i miljöarbetet.

Medlemsservice

- Information till våra medlemmar lämnas löpande via föreningens hemsida www.plogen.org samt via informationsbladet "Plognytt" som delas ut ungefär sex gånger per år.
- Det finns hobbyrum, pingisrum samt lokal för aktiviteter och träffar.
- Ett övernattningsrum med fyra bäddar finns att hyra för 100:-/natt.
- Bredband 250Mbit och IP-telefoni från Telenor ingår i månadsavgiften.
- Föreningen har egen TV-anläggning med digital-TV från Tele2.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Kök, badrum renoverats
1995	Byte VVS-stammar
1997	Miljöhus byggt för hushållssoporna
2004	Balkongrenovering
2006	Installation av bredband/Telefoni
2007	Installation av egen TV-anläggning
2008	Byte taktegel -läkt och underlagspapp
2010	Asfaltering markarbeten
2011	Byte av samtliga fönster
2013	Uteplats med plattor och spaljé
2015	Förändring grönytor på gården
2015	Byte värmeväxlare
2015	Byte entrédörrar
2019	Byte yttertak
2019	Energikartläggning
2021	Byte Spill-/Dagvattenstam 16-huset
2021	Ljudabsorberande undertak trapphus
2021	Nya buskar och träd
2021	Borttagning gamla värmepannorna
2022	Installation av bergvärme
2022	Övergång till / installation av gemensam el
2022	Förstärkning av elförsörjning
2023	Installation av elbilsaddstolpar
2023	Inköp ny lekplatsutrustning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsförvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Debitering av gemensam el
HSB Södermanland AB	Fastighetsjour
HSB Södermanland AB	Snöröjning
HSB Södermanland AB	Aktiv underhållsplan
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Tant Rut	Städning av gemensamma utrymmen
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme

Jämtkraft	Elhandel from nov 2020
Indoor Energy Services	Serviceavtal bergvärme
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Tele2	TV
Telenor	Bredband

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen följer underhållsplanen. Nedan följer några större underhållsåtgärder enligt plan.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte serviscentraler
2027	OVK
2026/2028	Utbyte av bottennstammarna för spill- och dagvatten under husen på Fågelbovägen och Örnskölds Väg 14

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	*2023	*2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	152	139	138	175	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 673	1 845	1 967	2 030	1 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 906	1 977	2 048	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	208	203	225	227	0
Årsavgifter, kr/kvm	730	722	708	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	682	694	689	687	688
Nettoomsättning, tkr	5 354	5 038	4 924	4 845	4 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	265	-86	242	50	902
Soliditet, %	28	27	26	21	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. *För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	195 345	0	0	195 345
Underhållsfond, kr	1 097 322	0	178 562	1 275 884
S:a bundet eget kapital, kr	1 292 667	0	178 562	1 471 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 550 288	-85 544	-178 562	4 286 183
Årets resultat, kr	-85 544	85 544	264 645	264 645
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 464 744	0	86 083	4 550 828
S:a eget kapital, kr	5 757 411	0	264 645	6 022 057

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 438 kr.

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	4 464 744
Årets resultat, kr	264 645
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 550 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 550 827
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 353 548	5 038 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 000	67 650
Summa Rörelseintäkter		5 361 548	5 106 018

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 632 085	-3 768 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 969	-114 681
Personalkostnader	Not 6	-296 021	-238 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-656 043	-661 712
Summa Rörelsekostnader		-4 701 117	-4 783 022

Rörelseresultat

	660 430	322 996
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 926	23 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 711	-432 479
Summa Finansiella poster		-395 785	-408 540

Resultat efter finansiella poster

	264 645	-85 544
--	----------------	----------------

Resultat före skatt

	264 645	-85 544
--	----------------	----------------

Årets resultat

	264 645	-85 544
--	----------------	----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	17 074 058	17 730 101
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	338 118	336 880
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 412 176	18 066 981

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 004 582	1 004 582
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 004 582	1 004 582

Summa Anläggningstillgångar

18 416 758 19 071 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43	7
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 608 624	1 320 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	166 345	173 335
Summa Kortfristiga fordringar		1 775 012	1 493 574

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

2 775 012 2 493 574

Summa Tillgångar

21 191 770 21 565 136



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

195 345

195 345

Fond för yttre underhåll

1 275 884

1 097 322

Summa Bundet eget kapital

1 471 229

1 292 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 286 183

4 550 288

Årets resultat

264 645

-85 544

Summa Fritt eget kapital

4 550 828

4 464 745

Summa Eget kapital

6 022 057

5 757 412

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

12 599 109

13 087 229

Summa Långfristiga skulder

12 599 109

13 087 229

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

488 120

488 120

Leverantörsskulder

192 473

377 217

Skatteskulder

34 176

52 859

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

1 199 836

1 284 205

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

655 998

518 094

Summa Kortfristiga skulder

2 570 603

2 720 495

Summa Skulder

15 169 712

15 807 724

Summa Eget kapital och skulder

21 191 770

21 565 136

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	660 430	322 996
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	656 043	661 712
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	656 043	661 712
Erhållen ränta	30 926	23 939
Erlagd ränta	-426 711	-432 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	920 688	576 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	88 648	-81 975
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-149 892	-104 174
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-61 244	-186 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	859 444	390 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 238	-184 470
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 238	-184 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-488 120	-488 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 120	-488 120
Årets kassaflöde	370 086	-282 571
Likvida medel vid årets början	2 235 744	2 518 316
Likvida medel vid årets slut	2 605 831	2 235 744

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Planerat underhåll ingår i Not 4 Driftskostnader.

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 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 361 748	4 361 748
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	234 635	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	340 455	0
	Årsavgifter lokaler	65 520	63 843
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 772	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 421	0
	Hyror lokaler	118 373	107 448
	Hyror garage och parkeringsplatser	165 025	130 505
	Hyror förbrukningsbaserad	29 481	190 769
	Hyror informationsöverföring	0	342 876
	Övriga primära intäkter	29 833	35 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 356 263	5 233 073
	Hysesbortfall	-2 715	-2 705
	Avsatt till inre fond	0	-192 000
	<i>Summa</i>	-2 715	-194 705
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 353 548	5 038 368
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	56 244
	Övriga intäkter	8 000	11 406
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 000	67 650
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-515 432	-568 949
	Snö och halk-bekämpning	0	11 600
	Reparationer	-127 978	-148 246
	Planerat underhåll	-271 438	-444 848
	Försäkringsskador	-26 563	-79 635
	EI	-886 512	-850 519
	Uppvärmning	-332 907	-301 666
	Vatten	-405 434	-344 517
	Sophämtning	-70 596	-98 991
	Fastighetsförsäkring	-119 396	-85 826
	Kabel-TV och bredband	-349 890	-349 044
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 160	-204 404
	Förvaltningsavtalskostnader	-310 063	-303 276
	Tomträttsavgäld	-340	0
	Övriga driftkostnader	-6 375	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 632 085	-3 768 320

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 363	-340
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 638	-12 299
	Administrationskostnader	-29 256	-42 017
	Extern revision	-23 850	-23 500
	Konsultkostnader	-146	0
	Medlemsavgifter	-33 250	-33 250
	Föreningsverksamhet	-12 866	-2 475
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 969	-114 681
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 380	-63 397
	Övriga arvoden	-174 140	-134 722
	Löner och övriga ersättningar	-2 028	-1 619
	Sociala avgifter	-41 473	-34 973
	Övriga personalkostnader	-4 000	-3 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-296 021	-238 309

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 858 888	34 858 888
	Ingående anskaffningsvärde mark	227 000	227 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	327 394	0
	Årets investeringar	0	327 394
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	35 413 282	35 413 282
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 683 181	-17 027 139
	Årets avskrivningar	-656 043	-656 043
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 339 224	-17 683 181
	Utgående redovisat värde	17 074 058	17 730 101
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 381 000	1 381 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	627 000	627 000
	Summa	67 208 000	67 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 577 250	14 577 250
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 577 250	14 577 250
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	336 880	479 804
	Årets investeringar	1 238	119 194
	Omklassificering till byggnad	0	-262 118
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	338 118	336 880
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	4 714 andelar solcellspark	1 004 082	1 004 082
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 004 582	1 004 582
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 605 831	1 235 744
	Övriga fordringar	2 793	84 487
	Summa Övriga fordringar	1 608 624	1 320 231

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

166 345

173 335

166 345

173 335

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Räntebärande konto HSB

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000

1 000 000

1 000 000

1 000 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	2,56%	2027-04-16	5 000 000	0
Sbab	2,88%	2026-04-16	4 011 583	400 000
Sbab	4,24%	2026-05-19	4 075 646	88 120
			13 087 229	488 120

Långfristig del

12 599 109

Nästa års amortering av långfristig skuld

488 120

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

488 120

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

488 120

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 952 480

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,18%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	2,56%	2027-04-16	5 000 000	0
Sbab	2,88%	2026-04-16	4 011 583	400 000
Sbab	4,24%	2026-05-19	4 075 646	88 120
			13 087 229	488 120

Nästa års amortering av långfristig skuld

488 120

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

488 120

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter

43 767

55 214

Inre fond

1 150 269

1 228 991

Övriga kortfristiga skulder

5 800

0

*Summa Övriga skulder***1 199 836****1 284 205**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

431 892

440 455

Övriga upplupna kostnader

224 106

77 639

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***655 998****518 094**

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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 20240101–20241231.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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 räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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.

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 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Plogen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY INGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:43:48



INGA-LILL FAJERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:02:26



HANS-GÖRAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:53:22



JOHAN NYNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:17:16



ANETTE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:04:01



OSCAR LAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:20:47



GÖRAN NORDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:22:35



LINUS ENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:37:31



JESSICA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:59:26



JAN ERIK LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:23:31



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:43:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Plogen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIK LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:25:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:42:45



HSB – där möjligheterna bor

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.