



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping

Org.nr. 719000-2332

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-30

föreningens 63:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Plogen 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 2 juni 2005. 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 december 2016. På stämman deltog 27 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Christina Bergåse	Ordförande	vald t o m 2019
Anders Hagman	Vice ordförande	vald t o m 2019
Bodil Kjellin	Sekreterare	i tur att avgå, avflyttad 20170420
Johan Nynäs	Ledamot	vald t o m 2019
Jan-Erik Larsson	Ledamot	i tur att avgå
Hans-Göran Lundgren	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Daniel Hammarling	Suppleant	i tur att avgå, ordinarie fr 20170420
Patrik Persson	Suppleant	i tur att avgå
Ingrid Forsberg	Suppleant	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Christina Bergåse, Anders Hagman, Bodil Kjellin och Jan-Erik Larsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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 Christina Bergåse som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Anders Hagman som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Plogen i Nyköpings kommun med adress Fågelbovägen 21, 23 och 25 samt Örnsköldsväg 14 – 16. Husen färdigställdes år 1954 och innehåller 116 bostäder om 6 687 m², 24 lokaler (varav 18 mindre förråd) om 467 m², 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:

Byte av 2 st kulvertar	2016
Nya maskiner tvättstuga 23-25	2016
Målning trapphus 14 A-C	2016
2 st p-platser Fastighetskontor	2016
Byte av värmeväxlare	2015
OVK-besiktning	2015
Förändring grönytor på gården	2015
Dränering kulvert mellan 16E och 25A	2013
Uteplats med plattor och spalje	2013
Nya maskiner tvättstugan	2013
Målning trapphus	2013
Byte entrétak cykelrum/lokaler	2012
Byte av samtliga fönster	2011
Målning av entréer och soprumsdörrar	2011
Asfalterings- och markarbeten	2010
Målning tak till entré/soprumsdörrar	2009
Byte manluckor/snörasskydd på tak	2009
Byte tegel på tak, underlagspapp och takläkt	2007/2008
Installation av egen TV-anläggning	2007
Installation av Bredband/Telefoni	2006
Balkongrenovering	2004
Skorstenarna har klätts med plåt.	1997
Miljöhus byggt för hushållssoporna	1997
Byte VVS-stammar	1995
Kök, badrum renoverats	1995

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Sappa	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Peter Westin fungerat. Fastighetsskötseln har skötts av Peter Westin och HSB Service, trappstädning av Marie Sund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga yttre fastighetsbesiktning har utförts 2017-05-18 av Christina Bergåse, och Peter Westin. Besiktningen av de allmänna utrymmena gjordes 2017-06-13 av Christina Bergåse och Peter Westin. Då har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Målning av trapphus 14 A – C
- Tvättstugor 23 och 25, byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- Slutförande av byte av kulvertar
- 2 st p-platser till v.v. servicepersonal

Föreningens 30-åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2007 och omarbetades under 2009. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2015-09-29. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Byte av entréer
- Byte av fläkt
- Byte av plåttak El- och Kylservice

Övrig föreningsinformation

Hemsida www.plogen.org

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 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 varav 117 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 318 548	4 318 548	4 318 548	4 318 548	4 318 548
Årets resultat	414 333	57 382	343 768	591 999	266 186
Balansomslutning	15 466 279	15 366 210	15 330 830	14 984 670	14 567 128
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	646	646	646	646	646
Driftkostnad, kr/kvm *	429	459	417	413	399
Ränta, kr/kvm *	22	23	32	45	50
Lån, kr/kvm *	1 328	1 360	1 392	1 511	1 532
Fond för yttre underhåll	1 141 100	353 929	580 271	474 234	637 520
Likviditet %	214%	184%	182%	165%	
Soliditet %	27%	24%	24%	22%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

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

*Från och med 2015 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 646 kr/m²

Samma datum höjdes årsavgifterna och hyror för lokaler med 1 %. Hyror för mindre förråd (gamla soprum) höjdes till 30 kr/månad, p-plats utan el till 50 kr/månad samt p-plats med el till 70 kr/månad.

Under år 2017/2018 planerar föreningen ingen höjning av årsavgifter och hyror.



**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	195 345	353 929	3 147 024	57 382	3 753 680
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			57 382	-57 382	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 450 000	-1 450 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-662 829	662 829		0
Årets resultat				414 333	414 333
Belopp vid årets utgång	195 345	1 141 100	2 417 235	414 333	4 168 013

Förslag till resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 417 235
Årets resultat	414 333
Summa till stämmans förfogande	2 831 568

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-604 548
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	400 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	550 000
Summa förändring yttre underhållsfond	345 452
Resultat att balansera i ny räkning	2 486 116
	2 831 568
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-08-31	1 141 100
Förändring underhåll	345 452
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 486 552

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Plogen i Nyköping

719000-2332

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 591 984	4 517 618
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 238
Summa rörelseintäkter		4 591 984	4 524 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 382 302	-2 395 049
Övriga externa kostnader	5	-240 077	-260 733
Underhåll enligt plan	6	-604 548	-662 829
Personalkostnader och arvoden	7	-448 988	-624 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-367 337	-374 117
Summa rörelsekostnader		-4 043 252	-4 317 116
Rörelseresultat		548 733	207 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 355	15 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 755	-165 598
Summa finansiella poster		-134 400	-150 359
Resultat efter finansiella poster		414 333	57 382
Årets resultat		414 333	57 382



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Plögen i Nyköping

719000-2332

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 115 548	11 482 885
Summa materiella anläggningstillgångar		11 115 548	11 482 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 116 048	11 483 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 447	0
Övriga fordringar		17 794	11 657
Avräkningskonto HSB		1 180 661	1 775 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	134 329	96 033
Summa kortfristiga fordringar		1 350 231	1 882 825
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 350 231	3 882 825
SUMMA TILLGÅNGAR		15 466 279	15 366 210



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Plogen i Nyköping

719000-2332

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		195 345	195 345
Fond för yttre underhåll		1 141 100	353 929
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 336 445	549 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 417 235	3 147 024
Årets resultat		414 333	57 382
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 831 568	3 204 406
Summa eget kapital		4 168 013	3 753 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 266 860	9 497 476
Summa långfristiga skulder		9 266 860	9 497 476
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	230 616	230 616
Leverantörsskulder		193 844	271 626
Aktuella skatteskulder		23 169	17 561
Övriga skulder	14	1 009 450	1 045 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	574 326	549 775
Summa kortfristiga skulder		2 031 406	2 115 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 466 279	15 366 210

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning 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 beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2016/2017 2015/2016

Årsavgifter	4 377 360	4 377 360
Hyor	140 436	140 436
Hyresbortfall	-690	-1 558
Intäkter konsumtionsavgift	245 415	175 800
Övriga intäkter	6 944	0
Avsättning till inre fond	-177 481	-174 420
Summa nettoomsättning	4 591 984	4 517 618

3 Övriga rörelseintäkter

2016/2017 2015/2016

Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	7 238
Övriga rörelseintäkter	0	7 238

4 Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	31 789	36 861
Löpande underhåll	125 180	227 216
El-avgifter	137 688	134 119
Uppvärmningsavgifter	1 184 451	1 192 929
Vatten och avlopp	254 032	236 651
Sophämtning	56 493	59 552
Försäkringar	58 200	53 224
Tomträttsavgäld	340	340
Kabel-tv	281 145	239 788
Fastighetskötsel	116 533	64 356
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	139 600	139 600
Kundbonus	-10 958	0
Övriga kostnader	7 808	10 413
Summa driftskostnader	2 382 302	2 395 049
5 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Telefon	975	1 532
Mobiltelefon	9 628	9 301
Kontorsmateriel och trycksaker	4 066	12 462
Kundbonus	0	-12 520
Revisionsarvoden	10 100	9 616
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	149 513	145 085
Övriga förvaltningskostnader	5 159	7 333
Konsultarvoden	0	31 250
Bankkostnader	360	0
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 058	7 116
Möteskostnader	9 971	11 553
Överlåtelseavgift	5 600	0
Pantförskrivningsavgift	1 344	0
Kreditupplysning	2 295	3 375
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 007	0
Representation, avdragsgill	0	1 630
Summa övriga externa kostnader	240 077	260 733
6 Underhåll enligt plan	2016/2017	2015/2016
Underhåll enligt plan	604 548	662 829
Summa underhåll enligt plan	604 548	662 829
7 Personalkostnader och arvoden	2016/2017	2015/2016
Löner för anställda	209 057	251 346
Arvode styrelse	35 374	50 140
Arvode vicevärd	89 436	88 211
Arvode föreningsvald revisor	1 300	1 300
Övriga arvoden	0	2 748
Sociala avgifter	114 470	225 459
Övriga personalkostnader	-648	5 183
Summa personalkostnader och arvoden	448 988	624 387





8 Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2060	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1954	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 729 501	25 729 501
Ingående anskaffningsvärde mark	227 000	227 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 956 501	25 956 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 473 616	-14 106 279
Årets avskrivningar	-367 337	-367 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 840 953	-14 473 616
Utgående redovisat värde	11 115 548	11 482 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	370 000	370 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	570 000	570 000
Totalt taxeringsvärde	44 340 000	44 340 000
Fastighetsbeteckning: Plogen 1		
8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde	365 150	365 150
Utgående anskaffningsvärde	365 150	365 150
Ingående avskrivningar enligt plan	-365 150	-358 370
Årets avskrivning enligt plan	0	-6 780
Utgående avskrivning enligt plan	-365 150	-365 150
Utgående redovisat värde	0	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 433	9 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 896	75 881
Förutbet medlems-/serviceavgift	11 000	11 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 329	96 033

11 Övriga kortfristiga placeringar				2017-08-31	2016-08-31
Räntebärande konto HSB				3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar				3 000 000	2 000 000
12 Skulder till kreditinstitut				2017-08-31	2016-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,10	2020-09-25	84 616	3 765 393	3 850 009
Swedbank Hyp AB	0,67	3 månader	146 000	5 732 083	5 878 083
				9 497 476	9 728 092
Nästa års amortering beräknas uppgå till				230 616	230 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 266 860	9 497 476
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				922 464	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				8 344 396	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckning				12 304 500	12 304 500
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut				12 304 500	12 304 500
13 Skulder till kreditinstitut				2017-08-31	2016-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				230 616	230 616
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				230 616	230 616
14 Övriga skulder				2017-08-31	2016-08-31
Utgående moms 25%				0	86 863
Personalens källskatt				0	7 101
Lagstadgade sociala avgifter				0	8 663
Avtalsplacerade betalningar				9 312	0
Övriga kortfristiga skulder				2 009	0
Övriga fonder/avsättningar				0	942 850
Medlemmars reparationsfond/inre fond				998 129	0
Summa övriga kortfristiga skulder				1 009 450	1 045 477
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				942 850	892 130
Uttag under året				-122 201	-123 700
Avsättning				177 481	174 420
Utgående värde				998 129	942 850



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-08-31

2016-08-31

Upplupna löner	49 180	49 632
Upplupna semesterlöner	46 539	37 906
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 000	13 000
Upplupna räntekostnader	18 803	19 122
Förutbetalda hyror och avgifter	0	294 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 319	135 939
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	373 485	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574 326	549 775

Nyköping 2017 - 11-19



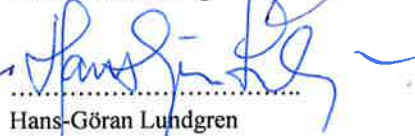
Christina Bergåse



Daniel Hammarling



Anders Hagman



Hans-Göran Lundgren



Jan-Erik Larsson



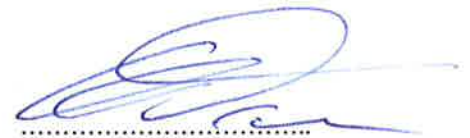
Johan Nynäs

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 11-19



Leif Carlsson

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 år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2016-09-01 – 2017-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 19/11 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Leif Carlsson

Av föreningen vald revisor