



Årsredovisning 2025

HSB Brf Plogen i Nyköping

MEMBER IN 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 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun 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.

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
Linus Endahl	Ordförande
Hans-Göran Lundgren	Ledamot
Göran Nordkvist	Ledamot
Anette Eriksson	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Inga-Lill Faijersson	Ledamot
Jessica Holmqvist	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nordkvist, Anette Eriksson, Jessica Holmqvist och Linus Endahl.

Revisorer har varit: Tommy Ingberg, som avgick under året samt Anders Hagman, suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen har agerat som valberedning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

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.

Medlemservice

- 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 spalje
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 servicecentraler
2027	OVK
2026/2028	Utbyte av bottenstammarna för spill- och dagvatten under husen på Fågelbovägen och Örnskölds Väg 14

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

Flerårsöversikt

	2025	2024	*2023	*2022	*2021
Sparande, kr/kvm	169	152	139	138	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 649	1 673	1 845	1 967	2 030
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 835	1 906	1 977	2 048	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	232	208	203	225	227
Årsavgifter, kr/kvm	746	730	722	708	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	97	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	740	682	694	689	687
Nettoomsättning, tkr	5 486	5 354	5 038	4 924	4 845
Resultat efter finansiella poster, tkr	470	265	-86	242	50
Soliditet, %	31	28	27	26	21

*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas. Ytan för garage ingår inte i nyckeltalsberäkningen för 2024. Förändringen av ”sparandet, skuldsättning, energikostnad samt totala intäkter/kvm” beror på att garageytan tillkommit jmf ÅR 2024. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2021: Skuldsättning bostadsrättsyta, Årsavgift/totala intäkter.

** För definitioner av nyckeltalen se not 1.

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	1 275 884	0	283 484	1 559 368
S:a bundet eget kapital, kr	1 471 229	0	283 484	1 754 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 286 183	264 645	-283 484	4 267 344
Årets resultat, kr	264 645	-264 645	470 270	470 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 550 828	0	186 786	4 737 614
S:a eget kapital, kr	6 022 057	0	470 270	6 492 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 415 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 516 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	4 550 828
Årets resultat, kr	470 270
Reservation till underhållsfond, kr	-415 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 516
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 737 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 737 614
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 485 747	5 353 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 597	8 000
Summa Rörelseintäkter		5 513 344	5 361 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 769 375	-3 632 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 188	-116 969
Personalkostnader	Not 6	-126 405	-296 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-656 043	-656 043
Summa Rörelsekostnader		-4 650 011	-4 701 117
Rörelseresultat		863 333	660 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 663	30 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 726	-426 711
Summa Finansiella poster		-393 063	-395 785
Resultat efter finansiella poster		470 270	264 645
Resultat före skatt		470 270	264 645
Årets resultat		470 270	264 645

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 418 015	17 074 058
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	338 118	338 118
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 756 133	17 412 176

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

17 760 715 18 416 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		264	43
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 247 888	1 608 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 453	166 345
Summa Kortfristiga fordringar		2 421 605	1 775 012

Kortfristiga placeringar

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

Summa Omsättningstillgångar

3 421 605 2 775 012

Summa Tillgångar

21 182 320 21 191 770

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	195 345	195 345
Fond för yttre underhåll	1 559 368	1 275 884
Summa Bundet eget kapital	1 754 713	1 471 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 267 344	4 286 183
Årets resultat	470 270	264 645
Summa Fritt eget kapital	4 737 614	4 550 828

Summa Eget kapital

6 492 327 **6 022 057**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000	12 599 109
Summa Långfristiga skulder		5 000 000	12 599 109

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 599 109	488 120
Leverantörsskulder		170 589	192 473
Skatteskulder		12 677	34 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 000 851	1 199 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	906 766	655 998
Summa Kortfristiga skulder		9 689 993	2 570 603

Summa Skulder

14 689 993 **15 169 712**

Summa Eget kapital och skulder

21 182 320 **21 191 770**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	863 333	660 430
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	656 043	656 043
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	656 043	656 043
Erhållen ränta	18 663	30 926
Erlagd ränta	-411 726	-426 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 126 313	920 688
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 476	88 648
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	8 401	-149 892
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	924	-61 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 237	859 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 238
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 238
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-488 120	-488 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 120	-488 120
Årets kassaflöde	639 117	370 086
Likvida medel vid årets början	2 605 831	2 235 744
Likvida medel vid årets slut	3 244 948	2 605 831

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 449 012	4 361 748
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	254 590	234 635
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	339 648	340 455
	Årsavgifter lokaler	66 828	65 520
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	14 794	8 772
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	3 228	2 421
	Hyror lokaler	123 225	118 373
	Hyror garage och parkeringsplatser	178 903	165 025
	Hyror förbrukningsbaserad	18 785	29 481
	Övriga primära intäkter	44 890	29 833
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 493 903	5 356 263
	Hysesbortfall	-8 156	-2 715
	<i>Summa</i>	-8 156	-2 715
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 485 747	5 353 548

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 803	8 000
	Återbäring LF	17 794	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 597	8 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-803 077	-825 495
	Snö och halk-bekämpning	-46 347	0
	Reparationer	-161 213	-127 978
	Planerat underhåll	-131 516	-271 438
	Försäkringsskador	-26 250	-26 563
	El	-943 902	-886 512
	Uppvärmning	-364 062	-332 907
	Vatten	-423 378	-405 434
	Sophämtning	-71 720	-70 596
	Fastighetsförsäkring	-123 496	-119 396
	Kabel-TV och bredband	-436 178	-349 890
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 781	-209 160
	Tomträttsavgäld	0	-340
	Övriga driftkostnader	-19 455	-6 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 769 375	-3 632 085
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 363
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 581	-2 638
	Administrationskostnader	-35 066	-29 256
	Extern revision	-24 650	-23 850
	Konsultkostnader	0	-146
	Medlemsavgifter	-33 250	-33 250
	Föreningsverksamhet	-1 041	-12 866
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 188	-116 969

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 845	-74 380
	Övriga arvoden	-24 415	-174 140
	Bilersättningar	-713	-2 028
	Sociala avgifter	-26 433	-41 473
	Övriga personalkostnader	0	-4 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 405	-296 021

*Tidigare år har föreningen haft en boende som har skött bl a sandning, plogning, snöröjning och diverse andra småjobb

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	327 394
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 413 282	35 413 282
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 339 224	-17 683 181
	Årets avskrivningar	-656 043	-656 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 995 267	-18 339 224
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 418 015	17 074 058
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 253 000	1 381 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	627 000	627 000
	<i>Summa</i>	88 880 000	67 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 577 250	14 577 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 577 250	14 577 250

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	338 118	336 880
	Årets investeringar	0	1 238
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	338 118	338 118
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	4 714 andelar solcellspark	1 004 082	1 004 082
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 004 582	1 004 582
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 244 948	1 605 831
	Övriga fordringar	2 940	2 793
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 247 888	1 608 624
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 453	166 345
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	173 453	166 345
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,56%	2027-04-16	5 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	4,24%	2026-05-19	3 987 526	88 120
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,88%	2026-04-16	3 611 583	400 000
			12 599 109	488 120
Långfristig del			5 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 599 109	
Kortfristig del			7 599 109	
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 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,56%	2027-04-16	5 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	4,24%	2026-05-19	3 987 526	88 120
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,88%	2026-04-16	3 611 583	400 000
			12 599 109	488 120
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 599 109	
Kortfristig del			7 599 109	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Källskatt			0	43 767
Inre fond			992 595	1 150 269
Övriga kortfristiga skulder			8 256	5 800
<i>Summa Övriga skulder</i>			1 000 851	1 199 836

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	435 717	431 892
	Övriga upplupna kostnader	471 049	224 106
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	906 766	655 998

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-19

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping
Org.nr 719000-2332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Plogen i Nyköpings finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkter för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hagman
Förtroendevald revisorsuppleant

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Plogen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linus Endahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 16:45:59



Inga-Lill Faijersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:28:06



Hans-Göran Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:42:26



Anette Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:23:52



Anders Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:35:07



Göran Nordkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:24:11



Jessica Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 16:47:13



Anders Hagman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 13:47:27



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:01:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Plogen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Hagman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 13:44:35



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 14:59:37



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.