
Årsredovisning

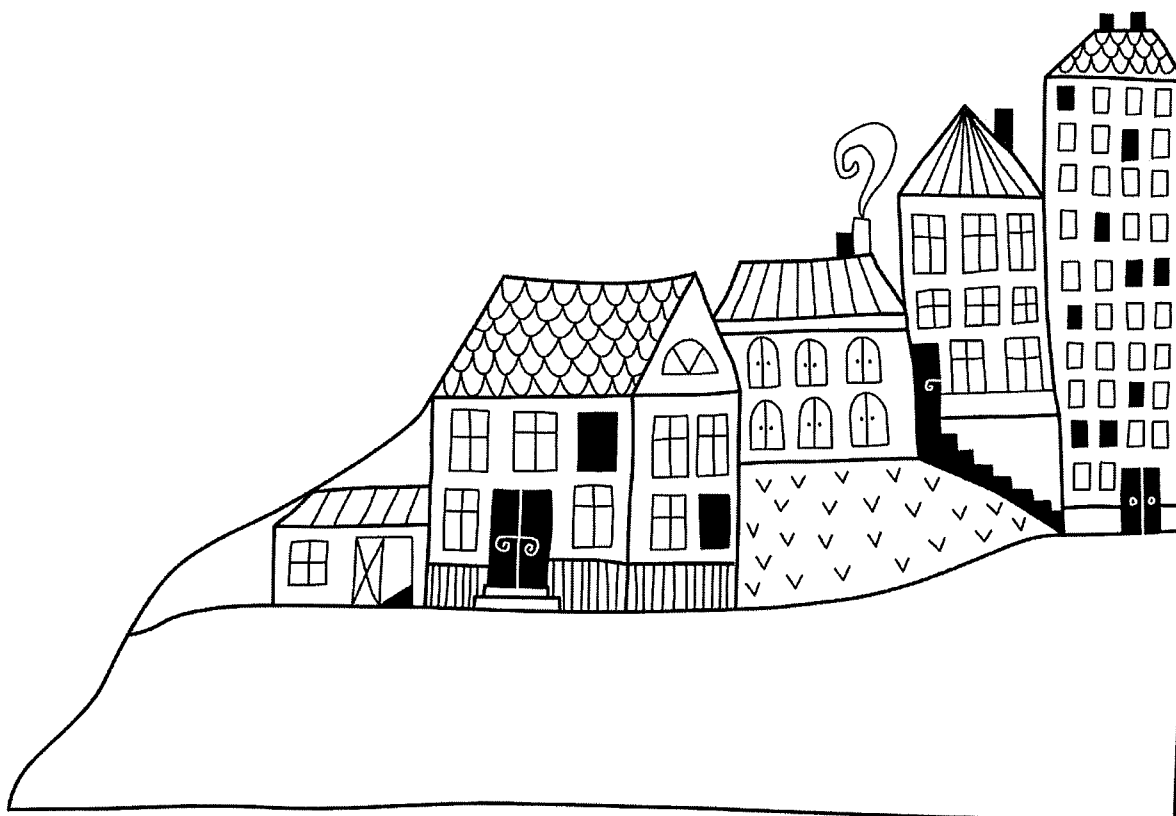
2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Plogen
Org nr: 757200-9731



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 406 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 1:9-11 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Vårdeår 1976.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
3	56	13	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler

8

Total bostadsarea 2 849 m²

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

Nytt bredbandsuttag Comhem (2013)

Elsystem vind & källare

Ny styrning värmesystem

Fasad gavel hus 25

Trapphus (2012)

Fasadtvätt

Målning takhuvar plåt (2010)

Gårdsmiljö med grillplatser (2008)

Tvättstugor (2004)

Tegeltak (1985)

Fasad (1983-85)

Fönster 3-glas

El (1981-82)

Badrums och stamreovering

Planerat underhåll

I nuläget ser styrelsen inga kommande större arbeten. Dock arbetar vi aktivt med att ta fram en ny underhållsplan och därefter kan det komma att ske större förändringar men inget som vi kan förutspå i nuläget.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Puhasmägi	Ordförande	2022
Lennart Karlsson	Vice ordförande	2022
Rebecka Hagman	Sekreterare	2022
Fredrik Forssberg	Ledamot	2022
Freddy Antonsson	Ledamot	2022
Nicholas Stålfors	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Torstensson	Suppleant	2021
Fanny Nordström	Suppleant	2021
Tove Björkdal	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Pwc Göteborg

Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat och ställning (tkr)					
Nettoomsättning*	1 994	1 977	1 939	1 938	1 900
Årets resultat	322	456	401	-1204	385
Resultat exklusive avskrivningar	405	539	484	-1121	468
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-683	198	143	-1462	127
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	382	341	122	122	122
Balansomslutning	6 972	6 713	6 240	6 122	7 189
Soliditet	66%	64%	62%	56%	65%
Likviditet	88%	389%	302%	152%	416%

Obs! Nyckeltalet likviditet blir påverkat av ett nytt regelverk. Lån som förfaller inom ett år vid bokslutsdatumet räknas som kortfristiga skulder.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 700	2 390 850	261 400	1 450 313	-298 239	456 583
Disposition enl. årsstämmobeslut					456 583	-456 583
Reservering underhållsfond				1 089 000	-1 089 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-185 000	185 000	
Årets resultat						322 189
Vid årets slut	53 700	2 390 850	261 400	2 354 313	-745 656	322 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	158 344
Årets resultat	322 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 089 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 000
Summa	-423 466

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 423 466

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 994 388	1 977 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 955	86 346
Summa rörelseintäkter		2 010 343	2 063 406
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 230 812	-1 244 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 697	-157 329
Personalkostnader	Not 6	-135 296	-97 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-83 328	-83 328
Summa rörelsekostnader		-1 664 133	-1 582 432
Rörelseresultat		346 210	480 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	705	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-24 726	-24 804
Summa finansiella poster		-24 021	-24 390
Resultat efter finansiella poster		322 189	456 583
Årets resultat		322 189	456 583

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 920 533	5 003 861
Summa materiella anläggningstillgångar		4 920 533	5 003 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		4 924 033	5 007 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 796	2 239
Övriga fordringar	Not 13	32 023	39 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	51 240	26 685
Summa kortfristiga fordringar		88 059	68 223
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 960 863	1 641 789
Summa kassa och bank		1 960 863	1 641 789
Summa omsättningstillgångar		2 048 922	1 710 012
Summa tillgångar		6 972 955	6 717 373

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 444 550	2 444 550	
Reservfond	261 400	261 400	
Fond för yttre underhåll	2 354 313	1 450 313	
Summa bundet eget kapital	5 060 263	4 156 263	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-745 656	-298 239	
Årets resultat	322 189	456 583	
Summa fritt eget kapital	-423 466	158 344	
Summa eget kapital	4 636 797	4 314 607	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	1 980 597
Summa långfristiga skulder		0	1 980 597
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 980 597	41 264
Leverantörsskulder		46 306	84 641
Övriga skulder		540	2 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	308 715	313 921
Summa kortfristiga skulder		2 336 158	422 169
Summa eget kapital och skulder		6 972 955	6 717 373

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Slutår 2070

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 985 700	1 956 477
Hyror, bostäder	0	9 651
Hyror, lokaler	11 136	11 136
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 448	-204
Summa nettoomsättning	1 994 388	1 977 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 400	20 345
Fakturerade kostnader	2 880	1 810
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter	2 680	64 189
Summa övriga rörelseintäkter	15 955	86 346

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-185 000	-5 541
Reparationer	-21 558	-66 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 144	-96 264
Försäkringspremier	-62 568	-62 340
Kabel- och digital-TV	-154 100	-155 907
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 159	-7 444
Övriga utgifter, köpta tjänster	-502	-31 959
Snö- och halkbekämpning	-14 572	-67 432
Förbrukningsinventarier	-5 654	-7 910
Vatten	-133 159	-163 775
Fastighetsel	-55 202	-48 606
Uppvärmning	-345 573	-386 810
Sophantering och återvinning	-54 371	-41 736
Förvaltningsarvode drift	-93 250	-102 390
Summa driftkostnader	-1 230 812	-1 244 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 852	-80 496
Lokalkostnader	-750	-6 840
IT-kostnader	-20 268	-12 919
Arvode, yrkesrevisorer	-15 839	-15 430
Övriga förvaltningskostnader	-78 281	-3 000
Kreditupplysningar	-5 550	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 257	-16 530
Kontorsmateriel	-1 425	0
Tidskrifter och facklitteratur	-927	-425
Serviceavgifter	0	-15 639
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-214 697	-157 329

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Sammanträdesarvodena	-102 950	-72 000
Sociala kostnader	-32 346	-25 000
Summa personalkostnader	-135 296	-97 000

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-65 979	-65 979
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 349	-17 348
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-83 328	-83 328

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	347	368
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	358	235
Övriga ränteintäkter	0	-189
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	705	414

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-24 726	-25 149
Övriga räntekostnader	0	345
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-24 726	-24 804

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 398 622	4 398 622
Byggnadsinventarier	111 020	111 020
Mark	1 734 850	1 734 850
	6 244 492	6 244 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 244 492	6 244 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-963 052	-897 072
Tillkommande utgifter	-277 580	-260 231
	-1 240 631	-1 157 303

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-65 979	-65 979
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 349	-17 349
	-83 328	-83 328

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 323 960** **-1 240 631****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 920 533** **5 003 861****Varav**

Byggnader	3 369 592	3 435 570
Mark	111 020	111 020
Anslutningsavgifter	1 439 922	1 457 271

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	40 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**53 000 000** **40 600 000**

varav byggnader

27 800 000 23 800 000

varav mark

25 200 000 16 800 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 796	2 239
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 796	2 239

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	16 092	18 972
Skattekonto	15 931	15 931
Andra kortfristiga fordringar	0	4 396
Summa övriga fordringar	32 023	39 299

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 223	5 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	20 139
Förutbetald elavgift	0	268
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 696	1 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 322	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 240	26 685

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	101 367	101 020
Transaktionskonto	1 859 496	1 540 769
Summa kassa och bank	1 960 863	1 641 789



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	1 980 597	1 980 597
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 980 597	-20 632
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 959 965

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-10-30	2 001 229,00	0,00	20 632,00	1 980 597,00
Summa			2 001 229,00	0,00	20 632,00	1 980 597,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 561	14 561
Upplupna räntekostnader	3 961	4 169
Upplupna elkostnader	7 074	4 384
Upplupna vattenavgifter	23 650	20 600
Upplupna värmekostnader	47 684	53 982
Upplupna kostnader för renhållning	7 852	5 640
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 700
Upplupna styrelsearvoden	38 775	38 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 162	13 124
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 296	144 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 715	313 921

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 055 425	6 055 425

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

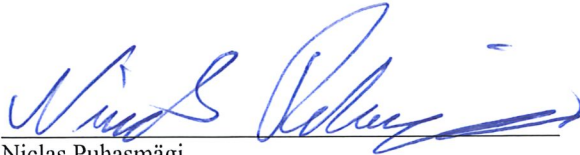
Styrelsens underskrifter

Göteborg 200625

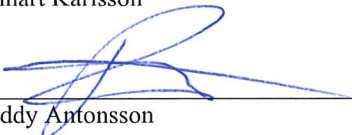
Ort och datum



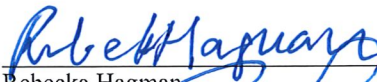
Lennart Karlsson



Niclas Puhasmägi



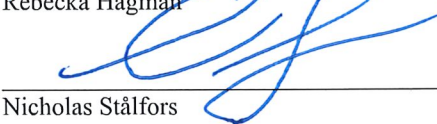
Freddy Antonsson



Rebecka Hagman



Fredrik Forsberg



Nicholas Stålfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/7 2020
Örlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plogen, org.nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plogen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och god revisionsned 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 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 tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plogen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* nedan avstyrker vi att föreningsstämman beviljar de under räkenskapsåret verksamma styrelseledamöterna ansvarsfrihet.

Grund för uttalanden

Som ett led i förvaltningsrevisionen granskar vi att av styrelsen erhållna arvoden och övriga ersättningar är korrekt beräknade och verifieras av godtagbara underlag. Jag har vid min granskning funnit att de under räkenskapsåret 2019 verksamma styrelseledamöterna har beviljat sig arvoden och ersättningar, som avser perioden från årsstämman i juni 2018 till årsstämman i juni 2019 men som i sin helhet utbetalats under räkenskapsåret 2019, som kraftigt avviker från föreningsstämmans beslut.

Av föreningens stadgar framgår att arvoden till föreningens styrelseledamöter ska beslutas av föreningsstämman. Enligt protokoll från den ordinarie föreningsstämma som hölls den 28 juni 2018 beslutades att för tiden till nästa ordinarie stämma skulle arvode utgå enligt Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg arvodesrekommendation från den 1 januari 2018. För föreningar med 51–75 lägenheter (föreningen har 72 lägenheter och 8 förråd om 10–15 kvadratmeter, detta motsvarar totalt 73–74 lägenheter enligt arvodesrekommendationerna) ska arvode utgå med 16 850 kr till ordförande och med 6 790 kr till respektive styrelseledamot, vilket för ordförande och tre styrelseledamöter uppgår till totalt 37 220 kr. Inget sammanträdesarvode utgår då det inkluderas i det fasta arvodet. Vid utförande av uppdrag åt föreningen utgår efter styrelsebeslut uppdragsersättning med 237 kr per timme.

Styrelsen har under året tagit ut arvode vid ett tillfälle, vilket skedde i juli efter ordinarie föreningsstämma 2019. Samtliga styrelseledamöter har lämnat in blankett från Riksbyggen med närvarolista och underlag för arvodesutbetalning, daterad den 4 juli 2019 som enligt ifylld blankett avser perioden juli 2018 till maj och juni 2019. Samtliga ledamöter har fyllt i antal arbetade timmar och multiplicerat med en timtariff om 355 kr för sammanträdesarvode. Totalt uppgår uttaget arvode till 102 950 kr för 290 timmar och fördelar sig på följande sätt på de under räkenskapsåret verksamma styrelseledamöterna; Lennart Karlsson, 19 525 kr, Susanne Montelius, 22 720 kr, Jan Holm, 5 680 kr och Agneta Gunnarsson, 55 025 kr. Som vi redogjort för ovan finns möjlighet för styrelsen att utöver fast arvode även ta ut uppdragsersättning från föreningen om 237 kr per timme efter styrelsebeslut. Vi kan i styrelseprotokollen dock inte utläsa att något sådant beslut har fattats. Utifrån befintliga underlag är vår bedömning därmed att styrelsen sammantaget tagit ut ett arvode som med ett belopp om 65 730 kr överstiger det belopp som godtagits av föreningsstämman. Det kan tilläggas att även om styrelseledamöterna hade kunnat presentera dokumenterade styrelsebeslut som styrker att ett övrigt uppdrag skulle utföras mot särskild uppdragsersättning kan vi under alla förhållanden konstatera att den av styrelsen tillämpade timtariffen om 355 kr är felaktig; vid utförande av andra uppdrag åt föreningen ska timtariffen vara 237 kr.

Sammantaget anser vi oss inte ha fått sådana tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som behövs för att vi ska kunna godta de utbetalningar som skett till styrelsens ledamöter utöver ett belopp om sammanlagt 37 220 kr. Till följd härav är det vår bedömning att föreningen kan ha förorsakats en ekonomisk skada som inte är oväsentlig.

Det är viktigt att beakta att styrelseledamöterna har ett individuellt ansvar. Som framgått ovan är det främst de arvoden som erhållits av styrelseledamöterna Agneta Gunnarsson och Susanne Montelius som överstiger den arvodesrekommendation som styrelsen hade att följa. Styrelseledamöten Jan Holm har uppburit ett arvode som understiger arvodesrekommendationen och det av styrelseordföranden Lennart Karlsson erhållna arvodet överstiger med endast ett mindre belopp det arvode som rekommenderas en styrelseordförande i en förening av förevarande storlek. Med hänsyn till att styrelsens beslut om beviljande av arvode har skett av samtliga styrelseledamöter tillsammans är vår bedömning att samtliga styrelseledamöter kan ha ett individuellt ansvar för den ekonomiska skada som föreningen kan ha lidit, varför vi avstyrker att samtliga fyra styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att årsstämma, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, har kunnat hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 9 juli 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Nilsson'.

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

BRF Plogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Plogen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

