

Dagordning Brf Plugget

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
10. Föredragning av styrelsen årsredovisning
11. Föredragning av revisorns berättelse
12. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
13. Beslut om resultatdisposition
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer för nästkommande verksamhetsår, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleant
19. Ev. val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemanmält ärende
21. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Plugget i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr716460-2059) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Bolagsverket registrerade namnändringen 2020-12-16.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Lastaren 15, bygg år 1992 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 2021 och var försäkrad i Folksam 2020. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
49	lägenheter (bostadsrätt)	3 543
30	garage	
17	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23 utomhus Fridhemsgatan 41A p g a pandemin. På stämman deltog 28 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, regressärende ej erhållen skadeersättning p g a fel i skadeanmälan av HSB samt utträde ut HSB §48 första beslut.

Extrastämma hölls 2020-11-10 lokal Församlingshemmet i Skönsmon. På stämman deltog 28 medlemmar. Ärendet på extrastämman var utträde ur HSB §48 andra beslut, namnändring till Bostadsrättsföreningen Plugget i Sundsvall och nya stadgar. Stämman beslutade att genomföra detta.

Extrastämma 2 hölls 2020-12-03 genom poströstning p g a nya skärpta restriktioner max 8 personer som efter val i poströstningen sammanträdde i föreningslokalen. Ärendet på extrastämma 2 var beslut 2 för stadgeändring enligt krav Bolagsverket. Av 23 st lämnade röster så röstade 21 st för stadgeändring och 2st mot. De nya stadgarna registrerades i Bolagsverket 2020-12-16.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. HSB Södra Norrland upphörde som medlem vid ett andra beslut enligt stadgar §48 beslut på extrastämma 2020-11-10.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bo Engström	ordförande
Ing-Britt Nyholm	sekreterare
Göran Swenson	vice ordförande
Agneta Olsson	ledamot
Anneth Swenson	ledamot
Björn Könberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Eklöf	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Olsson och Anneth Swenson. HSB ingår ej i föreningen från 2020-12-18 varför Björn Könberg och Malin Eklöf utgår.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Engström, Ing-Britt Nyholm, Agneta Olsson och Göran Swenson två i förening.

Revisor har varit BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har utgått och förslag till styrelse hade lämnat på stämman av medlemmar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter inställda p g a pandemin.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Från 2021-01-01 sköter Förvaltnings AB Castor förvaltningen totalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Regressärende utebliven skadeersättning p g a fel i skadeanmälan av HSB kunde efter nya styrelsens upprepade påstötningar återupptas och en skadeersättning erhöles 2020-10-07 på 199 511 kr.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska moms debiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta

förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 393 000 kr och följer fastställd underhållsplan. Ny underhållsplan upprättas 2021.

Fastighetsbesiktningar har genomförts löpande och nödvändiga åtgärder tagits upp på styrelsemöten och åtgärdats därefter.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2018	Avslut hissrenoveringar.
2018-2019	Nollvision genom Polygon 2018-2019, installation fuktlarm i kök.
2019	Reparationer fuktskadade 6 st badrum.
2020	OVK, ventilationskontroll och rengöring ventilation.
2020	Reparation soprum och fläktinstallation, målningar p-rutor, garageväggar och förrådsdörrar, plåtning och trädfällningar.
2020	Nytt låssystem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering efter besiktning garageportar, målning garagesöderväggar.
2021	Utredning åtgärder för fönster och tätning, inför beslut.
2021	Granskning fjärrvärmestyrningen.

2021	Reparationer dörrar på balkonger utan tak.
------	--

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 407 000 kr för avsättning till underhållsfond. Ny underhållsplan upprättas 2021.

Styrelsen beslutade att sänka månadsavgifterna för bostäder med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 871 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftssänkning minskade kostnader i förvaltning och drift.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över deras verksamhet och har upprättat en budget för år 2021 som ger ett beräknat resultat 274 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 49 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 374	3 388	3 345	3 314	3 312
Rörelseresultat i tkr	1 045	665	902	24	1 117
Resultat efter finansiella poster i tkr	708	312	534	-357	630
Balansomslutning i tkr	40 960	41 030	41 538	41 924	42 599
Soliditet %	33	31	30	29	29
Årsavgift/kvm* i kr	880	880	869	861	861
Driftskostnad/kvm i kr	525	588	554	815	493
Räntekostnad/kvm i kr	99	104	108	113	145
Bankskuld/kvm i kr	7 604	7 816	8 045	8 255	8 350

*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 251 596	3 655 884	4 447 983	312 493
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	312 493	-312 493
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		393 000	-393 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-169 169	169 169	
Årets Resultat				707 805
Belopp vid årets utgång	4 251 596	3 879 715	4 536 645	707 805

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 655 884
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	393 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-169 169</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 879 715

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 536 645
Årets resultat	<u>707 805</u>
Summa	5 244 450

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 075 281**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		3 373 988	3 387 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3		199 511	0
Summa rörelseintäkter			3 573 499	3 387 867
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-1 859 214	-2 082 749
Övriga externa kostnader	Not 5		-263 567	-228 369
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-33 913	-40 007
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-372 140	-372 140
Summa rörelsekostnader			-2 528 835	-2 723 265
Rörelseresultat			1 044 664	664 602
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			15 345	16 971
Räntekostnader och liknande resultatposter			-352 205	-369 080
Summa finansiella poster			-336 860	-352 109
Resultat efter finansiella poster			707 805	312 493
Resultat före skatt			707 805	312 493
Årets resultat			707 805	312 493

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8, 13	34 968 726	35 340 865
	<u>34 968 726</u>	<u>35 340 865</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

34 968 726	35 340 865
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	60	1
Not 9	357 932	650 464

Övriga fordringar

Not 10	31 616	163 785
--------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

389 608	814 250
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	5 601 499	4 875 353
	<u>5 601 499</u>	<u>4 875 353</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 991 107	5 689 603
------------------	------------------

Summa tillgångar

40 959 833	41 030 469
-------------------	-------------------

Balansräkning **2020-12-31** **2019-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 251 596	4 251 596
Fond för yttre underhåll	3 879 715	3 655 884
Summa bundet eget kapital	8 131 311	7 907 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 536 645	4 447 983
Årets resultat	707 805	312 493
Summa fritt eget kapital	5 244 449	4 760 476

Summa eget kapital

Not 12 **13 375 760** **12 667 956**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24 827 515	19 687 695
Summa långfristiga skulder	24 827 515	19 687 695

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 112 680	8 005 680
Leverantörsskulder	111 590	91 534
Skatteskulder	156 714	150 846
Övriga kortfristiga skulder	37 682	41 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 892	385 504
Summa kortfristiga skulder	2 756 558	8 674 818

Summa skulder

27 584 073 **28 362 513**

Summa eget kapital och skulder

40 959 833 **41 030 469**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,74%/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 555 125 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 116 964	3 116 892
	Årsavgifter balkong	41 280	41 280
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-43	0
	Hysesintäkt lokaler	39 507	39 275
	Hysesintäkt garage och bilplatser	89 399	90 700
	Årsavgift el	74 232	92 066
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 334	7 654
	Övriga primära intäkter och moms IMD år 2018/2019	5 315	0
		3 373 988	3 387 867
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning (avser skador 2019)	199 511	0
		199 511	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-286 243	-812 215
	El	-213 006	-255 483
	Uppvärmning	-287 713	-318 415
	Vatten	-149 803	-118 404
	Renhållning	-77 796	-61 106
	Bevakningskostnader	-1 331	0
	TV, bredband, iptelefoni	-45 334	-44 246
	Obligatoriska besiktningar	-68 988	0
	Serviceavtal	-6 907	-14 280
	Hissar serviceavtal & besiktning	-47 932	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-296 045	-303 118
	Försäkringar	-48 397	-41 190
	Fastighetsskatt	-79 631	-77 083
	Periodiskt underhåll	-169 169	0
	Övriga driftskostnader	-80 920	-37 209
		-1 859 214	-2 082 749
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-71 250	0
	Underhåll byte av låssystem	-97 919	0
		-169 169	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-18 550	-9 138
	Förvaltningskostnader	-168 543	-163 743
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 313	-6 743
	Föreningsverksamhet	-500	-5 909
	Kontorsutrustning och -material	-3 859	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 816	-13 472
	Konsulter	-33 287	-10 664
	Medlemsavgifter HSB	-18 700	-18 700
		-263 567	-228 369
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-21 500	-25 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-6 413	-7 707
	Utbildning	0	-1 300
		-33 913	-40 007
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-372 140	-372 140
	Summa avskrivningar	-372 140	-372 140

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		50 155 600	50 155 600		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 104 000	1 104 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		51 259 600	51 259 600		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 991 477	-3 619 337		
Årets avskrivningar byggnader		-372 140	-372 140		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 363 616	-3 991 477		
Nedskrivning byggnader		-11 927 258	-11 927 258		
Utgående bokfört värde		34 968 726	35 340 865		
Bokförda värden byggnader		33 864 726	34 236 865		
Bokförda värden mark		1 104 000	1 104 000		
Fastighetsbeteckning:	Lastaren 15				
Taxeringsvärde	Värdeår 1993	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	8 000 000	38 000 000	38 000 000
Lokaler		331 000	630 000	961 000	961 000
		30 331 000	8 630 000	38 961 000	38 961 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Avräkning HSB		335 962	643 024
Skattekonto		18 227	7 440
Övriga fordringar		3 743	0
		357 932	650 464

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring		0	48 397
Förutbetalda Byggbeslag		2 500	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband		13 289	13 167
Förutbetalda HSB		678	102 221
Förutbetalda Securitas		1 726	0
Förutbetalda Cupola Norr AB		1 875	0
Förutbetalda Flex Access AB		11 548	0
		31 616	163 785

Not 11 Kassa och bank		2020-12-31	2019-12-31
Nordea		111 572	0
Swedbank		35	0
SBAB		5 489 892	4 875 353
		5 601 499	4 875 353

Not 12 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31	
	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 251 596	3 655 884	4 447 983	312 493
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	312 493	-312 493
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		393 000	-393 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-169 169	169 169	
Årets Resultat				707 805
Belopp vid årets utgång	4 251 596	3 879 715	4 536 645	707 805

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,12%	2024-04-17	7 252 500	230 000
Stadshypotek		1,46%	2022-03-30	8 321 725	272 100
Stadshypotek		1,20%	2023-06-30	1 793 970	38 580
Swedbank		1,17%	2023-02-24	8 000 000	0
Swedbank		1,27%	2021-09-24	1 572 000	270 000
				26 940 195	810 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 827 515
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 242 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 886 795

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	47 353 000	47 353 000
Summa ställda säkerheter	47 353 000	47 353 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	32 188	41 254
Övriga kortfristiga skulder	5 494	0
	37 682	41 254

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen Kone	0	6 866
Upplupen Byggbeslag	99 619	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 997	66 876
Upplupna räntekostnader	25 631	26 397
Upplupen revision	17 885	17 885
Upplupen HSB	0	2 423
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 728	265 057
Upplupen Beredsen	1 032	0
	337 892	385 504

 Sundsvall 8/5 2021



 Agneta Olsson




 Anneth Swenson



 Björn Könberg



 Bo Engström



 Göran Swenson



 Ing-Britt Nyholm

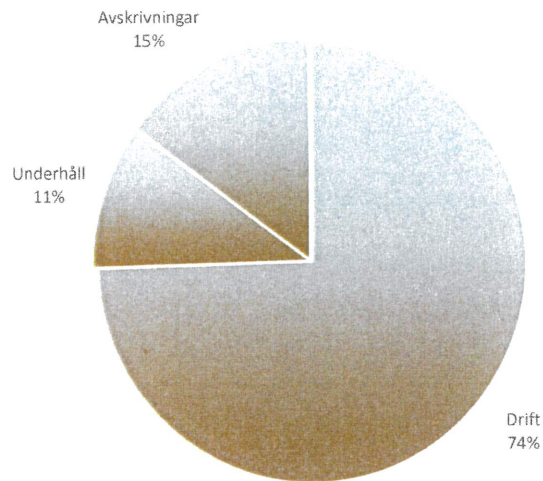
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10



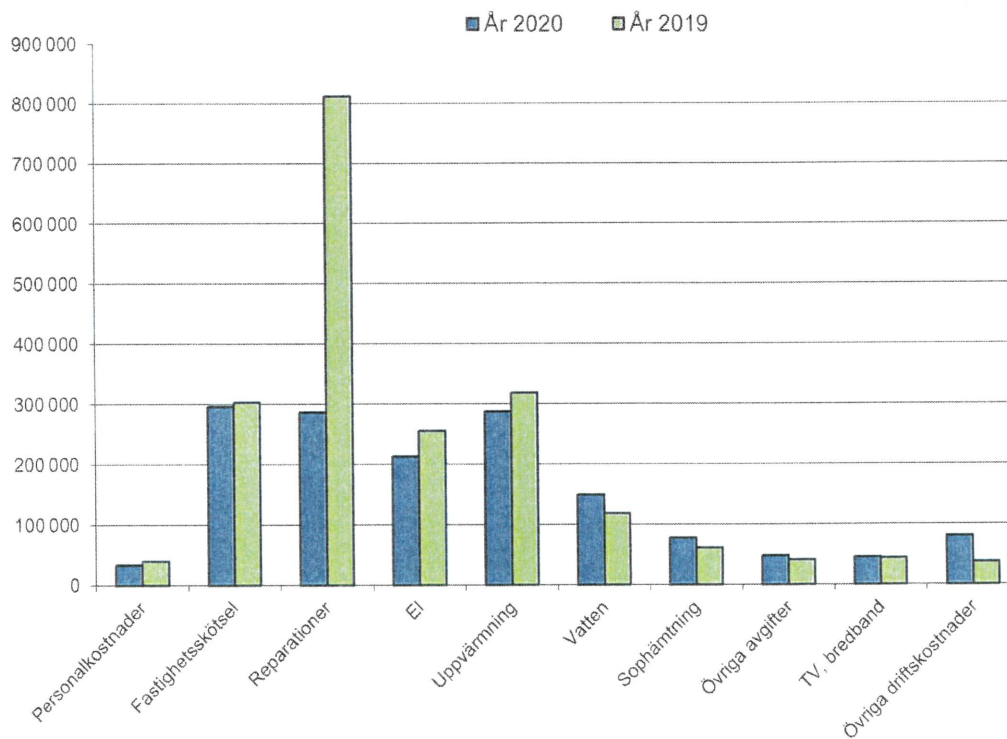
 Eva-Riitta Salminen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plugget i Sundsvall, org.nr. 716460-2059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plugget i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plugget i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 10 / 5 2021



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

MOTION TILL BRF PLUGGETS ÅRSSTÄMMA 2021.

Behöver Brf Plugget 2 st tvättstugor, eller?

Föregående år var tvättstugornas tvättmaskinkostnad 71.000kr bl a.

Fakta gällande nyttjandet av de 2 st tvättstugorna.

Under 30 dagar, från 25 januari- 23 februari, har totalt 180 tvätt-tider funnits i tvättstugorna varav 50st har nyttjats, det är 28%.

I tvättstuga hus A var, av de 30 dagarna, 14 dagar utan bokningar.

I tvättstuga hus C var, av de 30 dagarna, 17 dagar utan bokningar.

Förslag till bättre ekonomi och möjlig sänkning av månadsavgiften.

Genom att sälja ut tvättstugans inredning i hus C samt inreda denna till bostad kan hyresinkomster erhållas.

Exempel 36kvm enrummare i Mitthem i februari med en månadshyra på 5.100kr så blir årshyran 61.200kr.

För detta behövs bygglov och offerter för ombyggnad samt bedömning och vår förvaltning Castor har kontakter och kunnande.

Beslut av medlemmarna på årsstämman;

Att utredning görs för ombyggnad av tvättstuga hus C till bostad för bättre framtida ekonomi i Brf Plugget.

Sundsvall 2021-02-27

Ing-Britt Nyholm i hus B

Motion från Ing-Britt N ang att bygga lägenhet i tvättstugan 41C.

Vi övriga i styrelsen vill inte medverka till att försämra boendemiljön med att ha en tvättstuga för 49 lägenheter

Alla rörledningar som finns i tvättstugans tak måste dras om genom övriga delar av källaren. Detta blir ett mycket omfattande och dyrt arbete. Kostnaden för kök och bad och övrigt kostar också. Vi uppskattar att det tar alltför många år innan investeringen ger vinst.

Vi övriga i styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen.