

Årsredovisning

för

BRF Plinten

788000-1461

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF Plinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Johansson	Ordförande
Sören Norman	
Aina Danielsson	
Sofia Eriksson	
Elisabeth Pellkvist	

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2021
2021
2020
2020

Styrelsesuppleanter

Therese Boman

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin
Gun Kull

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Revisorssuppleanter

Eva-Britt Nyberg

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Valberedning

Gun Kull
Gunilla Edström

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Anställd personal

Conny Wanborg

Fastighetsskötare

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Plinten 13. På fastigheten finns 6 byggnader med 93 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1966-1968.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostäder och lokaler

Storlek	Antal	Yta
1 r o k	25	970,0
2 r o k	20	1 370,0
3 r o k	48	4 189,5

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Teknisk förvaltare har under året varit Johannes Ehinger HSB Mitt. Inre skötsel/städ har utförts av Norrlands Miljövård.

Årets investeringar och underhåll

- * Fortsatt byte av gammal belysning till LED armaturer.
- * Nya trädgårdsmöbler har införskaffats.
- * Ny tvättmaskin har installerats på Sehlstedtsvägen 21.
- * Räcke har monterats vid gånvägen, Sehlstedtsvägen 9.

Planerade investeringar och underhåll

- * Ny tvättbokningstavla.
- * Ta bort anslutning av vatten och avlopp i gamla soprum och korridorer.
- * Byte av 24 st fönster ovanför garagen.
- * Fortsatt arbete med föreningens utemiljö med bland annat odlingsbänkar och plantering av växter.
- * Förbättringsmåla parkeringslinjer samt byte av plank.

Medlemsinformation

Föreningens adress har varit: Brf Plinten, Sehlstedtsvägen 21, 871 51 Härnösand
Hemsida: www.brfplinten.se e-postadress: info@brfplinten.se
Ekoni: www.ekoni.se

Lägenheter

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemsträffar

Möte och röstning gällande föreningens fastighetsskötsel. Beslut fattades att lägga ut fastighetsskötseln på entreprenad.

Gårdsfest

Ingen gårdfest anordnades under 2019.

Övrig information

Föreningen har under året gått över till digital hantering av föreningens ekonomi.
Föreningens traktor med redskap har sålts under året.

Styrelsen tackar alla medlemmar för verksamhetsåret

Och hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen. Särskilt tack till Karl Erik Norin
Gunilla Edström och Gun Kull.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen arbetar ständigt med att hålla kostnaderna nere.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	4 546	4 565	4 472	5 823
Resultat efter finansiella poster	465	664	269	867
Balansomslutning	11 828	11 783	8 910	8 814
Soliditet (%)	20	16	15	13
Kassalikviditet (%)	209	153	144	181
Antal anställda	1	1	1	1
Taxeringsvärde, tkr	30 277	18 340	18 340	18 340
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	637	637	618	815
Lån kr/kvm	1 278	1 332	984	1 009

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	676 081	1 893 020	-1 239 903	603 941	1 933 139
Disposition av föregående års resultat:		183 400	420 541	-603 941	0
Årets resultat				394 133	394 133
Belopp vid årets utgång	676 081	2 076 420	-819 362	394 133	2 327 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-819 362
årets vinst	394 133
	-425 229
behandlas så att	
överförs till fond för yttre underhåll	302 770
i ny räkning överföres	-727 999
	-425 229

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

N

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 545 944	4 565 358
Övriga intäkter	3	266 712	28 585
		4 812 656	4 593 943
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-602 172	-336 870
Driftkostnader	5	-2 430 615	-2 367 984
Övriga kostnader	5	-334 998	-322 180
Personalkostnader	6	-442 786	-559 949
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-373 579	-201 109
		-4 184 150	-3 788 092
Rörelseresultat		628 506	805 851
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-163 373	-141 910
Resultat efter finansiella poster		465 133	663 941
Bokslutsdispositioner	9	-60 000	-60 000
Resultat före skatt		405 133	603 941
Skatt på årets resultat		-11 000	0
Årets resultat		394 133	603 941

2

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	8 581 098	7 057 918
Inventarier, verktyg och installationer	12	75 947	61 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	34 148	2 514 341
		8 691 193	9 634 023

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		0	11 000
Summa anläggningstillgångar		8 691 193	9 645 023

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		55 569	11 795
Aktuella skattefordringar		6 374	42 267
Övriga fordringar		62 616	60 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	35 921
		124 559	150 114

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	14	487 873	487 873
---------------------------------	----	---------	---------

Kassa och bank

2 523 932 1 500 022

Summa omsättningstillgångar **3 136 364** **2 138 009**

SUMMA TILLGÅNGAR **11 827 557** **11 783 032**



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

676 081

676 081

Fond för yttre underhåll

2 076 421

1 893 021

2 752 502

2 569 102

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-819 362

-1 239 903

Årets resultat

394 133

603 941

-425 229

-635 962

Summa eget kapital

2 327 272

1 933 139

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

7 999 250

8 448 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

349 000

249 000

Inre reparationsfond

433 894

441 052

Leverantörsskulder

5 626

37 633

Övriga skulder

35 410

61 445

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

677 105

612 513

Summa kortfristiga skulder

1 501 035

1 401 643

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 827 557

11 783 032

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	465 133	663 941
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet	83 579	141 109
Betald skatt	33 408	-17 761

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

582 120	787 289
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-43 774	-11 795
Förändring av kortfristiga fordringar	35 921	-35 921
Förändring av leverantörsskulder	-32 007	7 064
Förändring av kortfristiga skulder	131 399	69 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	673 659	816 086

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-232 543	-2 846 088
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	230 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 543	-2 846 088

Finansieringsverksamheten

Investeringsbidrag	801 794	0
Förändring långfristiga skulder	-449 000	2 192 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	352 794	2 192 250

Årets kassaflöde

1 023 910	162 248
-----------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 987 895	1 825 647
Likvida medel vid årets slut	3 011 805	1 987 895

12

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Jämförelseåret var förlängt med fyra månader och har ej räknats om.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadga.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	25 år
Värme	50 år
El	50 år
Innerdörrar	50 år
Låssystem	20 år
Solcellsanläggning	10 år
Restpost	50 år
Miljöstation	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	8 759 500	8 759 500
	8 759 500	8 759 500

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	4 161 146	4 161 146
Hyror garage	104 782	104 782
Hyror P-platser	69 540	69 300
Elavgifter	210 476	230 130
	4 545 944	4 565 358

12

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	13 000	13 000
Vinst avyttring traktor	230 000	0
Övriga intäkter	23 712	15 585
	266 712	28 585

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparationer- och underhåll	479 747	267 875
Reparation tvättstuga	6 213	2 830
Reparation fönster	0	999
Reparation garage/p-platser	1 581	11 958
Reparation efter vattenskador	114 631	53 208
	602 172	336 870

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	68 370	0
Teknisk Förvaltning	89 780	87 592
Inre skötsel/städ	73 938	0
Snö- och halkbekämpning	37 239	69 077
Utemiljö	36 119	91 045
Övriga fastighetskostnader	7 500	0
	312 946	247 714

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	233 039	324 304
Uppvärmning	1 017 742	994 475
Vatten & avlopp	337 581	313 669
Sophantering och återvinning	152 228	141 893
	1 740 590	1 774 341

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	109 162	108 322
Kabel-TV och internet	175 147	181 608
	284 309	289 930

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	92 770	56 000
	92 770	56 000

12

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	19 375	18 750
Ekonomisk förvaltning	89 883	88 647
Mervärdesskatt för fastighetsskötsel	84 802	114 004
Traktorkostnader	24 389	41 607
Övriga externa kostnader	116 549	59 172
	334 998	322 180

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	54 200	51 000
Övriga anställda	278 486	356 586
	332 686	407 586
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	11 152	14 767
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	98 948	137 596
	110 100	152 363
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	442 786	559 949

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar byggnader	325 115	144 055
Avskrivningar markanläggningar	27 572	27 572
Avskrivningar inventarier	20 892	29 220
Avskrivningar bilar/transportmedel	0	262
	373 579	201 109

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetslån	163 373	141 910
	163 373	141 910

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avsättning inre repfond	60 000	60 000
	60 000	60 000

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 380 149	9 048 402
Inköp	1 875 867	331 747
Mark	1 741 622	1 741 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 997 638	11 121 771
Ingående avskrivningar	-4 558 271	-4 414 216
Årets avskrivningar	-325 115	-144 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 883 386	-4 558 271
Utgående redovisat värde	8 114 252	6 563 500
Taxeringsvärden bostäder	30 000 000	18 200 000
Taxeringsvärden lokaler	277 000	140 000
	30 277 000	18 340 000

Not 11 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	551 445	551 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 445	551 445
Ingående avskrivningar	-57 027	-29 455
Årets avskrivningar	-27 572	-27 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 599	-57 027
Utgående redovisat värde	466 846	494 418

12

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	808 098	808 098
Inköp	35 075	0
Försäljningar/utrangeringar	-661 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 174	808 098
Ingående avskrivningar	-746 334	-716 852
Försäljningar/utrangeringar	661 999	0
Årets avskrivningar	-20 892	-29 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 227	-746 334
Utgående redovisat värde	75 947	61 764

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Relining	34 148	2 514 341
	34 148	2 514 341

Not 14 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea International fond	3 452,8427	487 873	487 873	533 844
		487 873	487 873	533 844

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea hypotek	Rörlig		0
Stadshypotek	Rörlig	8 348 250	8 697 250
		8 348 250	8 697 250
Kortfristig del av långfristig skuld		349 000	249 000

Skulder som förfaller senare än 5 år är 6 603 250 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	29 573	32 560
Upplupna sociala avgifter och andra avgifter	4 881	10 550
Upplupna utgiftsräntor	10 466	9 768
Förutbetalda hyresinkomster	330 785	328 877
Övriga upplupna kostnader	301 400	230 758
	677 105	612 513

Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 28 februari 2020


Sören Norman


Aina Danielsson


Bengt Johansson


Elisabeth Pellkvist


Sofia Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2020


Andreas Lundin
Auktoriserad revisor


Gun Kull
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plinten

Org.nr 788000-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plinten för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plinten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Härnösand den 28 februari 2020



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor



Gun Kull
Revisor