

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Plugget med säte i Sundsvall (org.nr 716460-2059) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Protector 2019, from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. 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 2019-04-09. På stämman deltog 28 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor inklusive ett andra antagande av de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 50 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Karl-Erik Carlsson	ordförande
Hans Grönlund	vice ordförande
Carl Karström	sekreterare
Patrik Chruzander	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Rita Carlsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Erik Carlsson, Hans Grönlund, Patrik Chruzander samt suppleanten Rita Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karl-Erik Carlsson, Hans Grönlund, Patrik Chruzander och Malin Eklöf två i förening.

Revisor har varit Jonas Flach valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit Krister Kårström som ordförande och Lars Norin som ledamot.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vi har haft en glöggkväll där ett 20 tal medlemmar deltog. Ett medlemsmöte har vi också haft under året. På agendan var inkomna förslag från medlemmarna. Styrelsen kom med åtgärdsplaner. Det var ett uppskattat möte och ca 40 medlemmar deltog.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 349 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Styrelsen har under året arbetat med bl.a. att försöka få fler att engagera sig i föreningen. Detta har resulterat i 3 husvärdar. Tanken med husvärdarna skall vara att utgöra ett stöd och fungera som en förlängd arm till och från styrelsen. Vidare har vi startat ett trädgårdsprojekt för utemiljön. I gruppen ingår Bosse Engström och Jonas Flach och tanken är att de skall komma med förslag på åtgärder samt att kunna vara behjälpliga styrelsen i dessa frågor.

Under året har vi färdigställt de Nollvisionsprojektet vi startade 2018. Detta innebar en genomgång av samtliga badrum för statusinventering och förebyggande av vattenskador. Vi har i år återställt samtliga vattenskador och mindre åtgärder i samarbete med de drabbade medlemmarna. Ett viktigt arbete med att begränsa dessa skador som ha kunnat blivit väldigt omfattande om man inte åtgärdat dessa i tid. Vid rivning av de badrum som hade vattenskador konstaterades att byggnormen då huset byggdes inte är godkänd idag. Denna återställning till dagens byggnorm belastade föreningen då den inte ersätts av fastighetsförsäkringen. Den kostnaden var inget som varken styrelsen eller entreprenören kunnat förutse. Styrelsen fortsätter driva frågan kring ersättning från försäkringsbolaget.

När det gäller avtal så har de nyrenoverade hissarna fått ett serviceavtal med KONE. Snöröjning och halkbekämpning löper på med samma entreprenör som tidigare år. Förhandlingarna gällande avtalet med Trafikverket har i samarbete med HSB resulterat i ett 5 årigt avtal. För några år sedan inleddes diskussioner angående energibesparingar och dessa diskussioner har vi arbetat vidare med under året. Vi har haft en energiexpert som gjort en inledande förstudie som styrelsen arbetar vidare på. Vi har dessutom knutit till oss en medlem som är kunnig i ämnet.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Avslut modernisering av hissar, tätning av cylinder i hiss 41 B och C.
2019	Fortsatt arbete med energiutredning.
2019	Nollvision

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK
2020	Justering av fönster, balkongdörrar allmän översyn
2021	Balkongrenovering, energianalys, låssystem

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,2%.

I budget för 2020 ingår 393 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 880 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 49 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 388	3 345	3 314	3 312	3 316
Rörelseresultat i tkr	665	902	24	1 117	1 217
Resultat efter finansiella poster i tkr	312	534	-357	630	586
Balansomslutning i tkr	41 030	41 538	41 924	42 599	42 213
Soliditet %	31	30	29	29	29
Årsavgift/kvm* i kr	880	869	861	861	861
Driftskostnad/kvm i kr	588	554	815	493	468
Räntekostnad/kvm i kr	104	108	113	145	186
Bankskuld/kvm i kr	7 816	8 045	8 255	8 350	8 426

*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 251 596	3 306 884	4 263 288	533 695
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	533 695	-533 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		349 000	-349 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				312 493
Belopp vid årets utgång	4 251 596	3 655 884	4 447 983	312 493

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 306 884
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>349 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 655 884

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 447 983
Årets resultat	<u>312 493</u>
Summa	4 760 476

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 760 476
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 387 867	3 344 690
Summa rörelseintäkter		3 387 867	3 344 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 082 749	-1 812 217
Övriga externa kostnader	Not 4	-228 369	-222 785
Personalkostnader och arvode	Not 5	-40 007	-35 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-372 140	-372 140
Summa rörelsekostnader		-2 723 265	-2 442 577
Rörelseresultat		664 602	902 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 971	16 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 080	-384 971
Summa finansiella poster		-352 109	-368 419
Årets resultat		312 493	533 695

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	35 340 865	35 713 005
	<u>35 340 865</u>	<u>35 713 005</u>

Summa anläggningstillgångar

35 340 865	35 713 005
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	1	6 173
Not 8	650 464	806 532
Not 9	<u>163 785</u>	<u>153 642</u>
	814 250	966 347

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 10	4 875 353	4 858 667
	<u>4 875 353</u>	<u>4 858 667</u>

Summa omsättningstillgångar

5 689 603	5 825 015
------------------	------------------

Summa tillgångar

41 030 469	41 538 020
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 251 596 4 251 596

Fond för yttre underhåll

3 655 884 3 306 884

Summa bundet eget kapital

7 907 480 7 558 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 447 983 4 263 288

Årets resultat

312 493 533 695

Summa fritt eget kapital

4 760 476 4 796 983

Summa eget kapital

Not 11 **12 667 956 12 355 463**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 19 687 695 17 860 825

Summa långfristiga skulder

19 687 695 17 860 825

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 8 005 680 10 643 230

Leverantörsskulder

91 534 60 288

Skatteskulder

150 846 146 448

Övriga kortfristiga skulder

Not 13 41 254 47 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 385 504 424 112

Summa kortfristiga skulder

8 674 818 11 321 732

Summa skulder

28 362 513 29 182 557

Summa eget kapital och skulder

41 030 469 41 538 020

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	312 493	533 695
Avskrivningar	372 140	372 140
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	684 633	905 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 242	-11 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 364	-177 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	684 510	717 434
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-810 680	-742 655
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-810 680	-742 655
Årets kassaflöde	-126 170	-25 221
Likvida medel vid årets början	5 644 547	5 669 767
Likvida medel vid årets slut	5 518 377	5 644 547

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Förändrade jämförelsetal, vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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 96 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.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 116 892	3 080 016
	Hysesintäkt lokaler	39 275	38 575
	Hysesintäkt garage och bilplatser	90 700	88 400
	Hysesintäkt övrigt	41 280	41 280
	Årsavgift konsumtionsavgift el	92 066	87 347
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 654	9 071
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1
		3 387 867	3 344 690
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer, varav 604 730 kr avser vattenskador.	-812 215	-288 031
	El	-255 483	-243 640
	Uppvärmning	-318 415	-323 808
	Vatten	-118 404	-147 567
	Renhållning	-61 106	-57 383
	TV, bredband, iptelefoni	-44 246	-43 303
	Serviceavtal	-14 280	-7 171
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-303 118	-397 016
	Försäkringar	-41 190	-39 616
	Fastighetsskatt	-77 083	-73 763
	Periodiskt underhåll	0	-115 625
	Övriga driftskostnader	-37 209	-75 294
		-2 082 749	-1 812 217
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll UC	0	-3 000
	Underhåll hiss	0	-112 625
		0	-115 625
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-18 538
	Förvaltningskostnader	-163 743	-145 347
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 743	-11 099
	Föreningsverksamhet	-5 909	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 472	-13 320
	Konsulter	-10 664	-15 777
	Medlemsavgifter HSB	-18 700	-18 700
	Kundförluster m m	0	-4
		-228 369	-222 785
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-25 000	-24 400
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Sociala avgifter	-7 707	-4 810
	Utbildning	-1 300	-1 225
		-40 007	-35 435
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-372 140	-372 140
		-372 140	-372 140

Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Ackumulerade 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	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-3 619 337	-3 247 197	
Årets avskrivningar byggnader				-372 140	-372 140	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 991 477	-3 619 337	
Nedskrivning byggnader				-11 927 258	-11 927 258	
Utgående bokfört värde				35 340 865	35 713 005	
Bokförda värden byggnader				34 236 865	34 609 005	
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	30 600 000
Lokaler			331 000	630 000	961 000	825 000
			30 331 000	8 630 000	38 961 000	31 425 000

Not 8		Övriga fordringar			
Avräkning HSB			643 024		785 879
Skattekonto			7 440		20 650
Övriga fordringar			0		3
			650 464		806 532

Not 9		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring			48 397		41 190
Förutbetald kabel-TV och bredband			13 167		11 960
Förutbetald HSB avtal			102 221		100 492
			163 785		153 642



HSB - HSB bostadsföretag

HSBs brf Plugget i Sundsvall

Org nr 716460-2059

Not 10 Kassa och bank

SBAB

4 875 353	4 858 667
4 875 353	4 858 667

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 251 596	0	3 306 884	4 263 288	533 695
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	533 695	-533 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			349 000	-349 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					312 493
Belopp vid årets utgång	4 251 596	0	3 655 884	4 447 983	312 493

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,46%	2022-03-30	8 593 825	272 100
Stadshypotek		1,20%	2023-06-30	1 832 550	38 580
Swedbank		1,17%	2023-02-24	8 000 000	0
Swedbank		1,30%	2020-04-24	7 425 000	230 000
Swedbank		1,27%	2021-09-24	1 842 000	270 000
				27 693 375	810 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 687 695
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 242 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 639 975

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, 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



HSB Riksförbundet

HSBs brf Plugget i Sundsvall

Org nr 716460-2059

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	41 254	47 654
	41 254	47 654

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna HSB Södra Norrland	2 423	12 709
Upplupen Lås och Maskin	0	3 213
Upplupna Kone	6 866	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 876	79 054
Upplupna räntekostnader	26 397	37 082
Upplupen revision	17 885	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	265 057	282 054
	385 504	424 112

Sundsvall 11/3 2020

Carl Karlström

Hans Grönlund

Karl-Erik Carlsson

Malin Eklöf

Patrik Chruzander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-24

Jonas Flach

Revisor vald av föreningsstämman

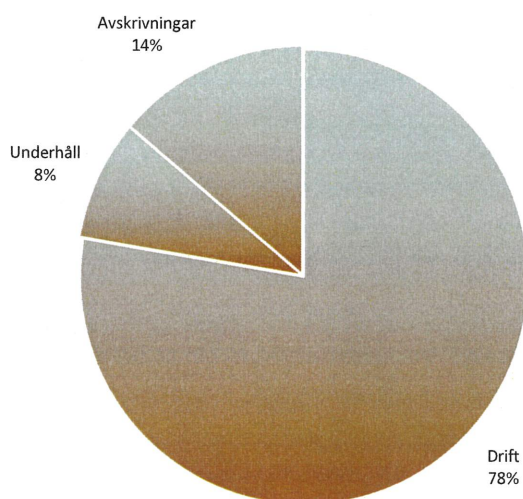
Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

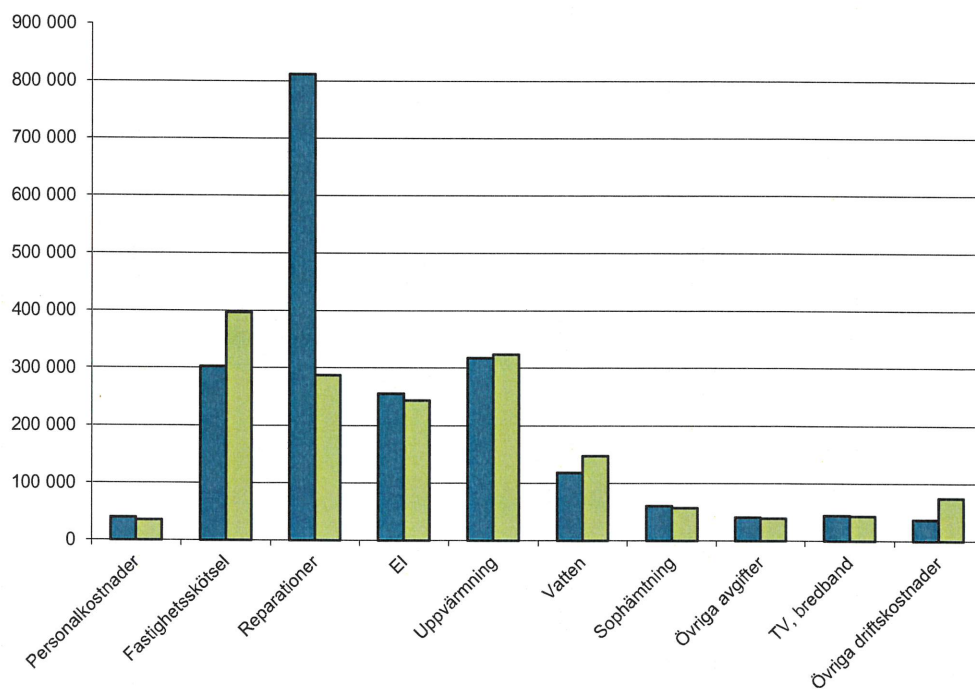
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Plugget 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 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

u

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Plugget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24/3 2020

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jonas Flach

Av föreningen vald revisor