

2025

Årsredovisning

Brf Plugget i Sundsvall

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Plugget i Sundsvall

716460-2059

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Plugget i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Lastaren 15, bebyggdes 1992. Föreningen registrerades 1988-03-29. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 41 A-C i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 49 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 30 garage och 17 bilplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
3 st	1,5 rum och kök
27 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
3 st	3,5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 543 kvm (varav bostadsrättsyta 3 543 kvm)

Total lokalyta: 450 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehåller äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal som de boende kan hyra.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 15-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Årlig avsättning till fastighetens underhållsfond enligt nuvarande underhållsplan uppgår till 254 000 kr.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av fjärrvärmeanläggning i 41c	2023
Byte av vattenventiler i badrum 31 A+B+C	2023
Plåtning av dörr- och fönsterkarmar utvändigt hus A+B	2023
Byte instrumentering för ventilationsutrustningen i 41 C och kopplat detta till övriga styrningen i fjärrvärmerummet och anslutit detta till styrning via nätet	2021
Montering fångstvajar för fjädrar garageportar	2021
Montering grind utg. mot Fridhemsgatan vid soprummen	2021
Märkning av ventiler för kallt-, varmt- och cirkulerande vatten till samtliga lägenheter	2021
Bytt utebelysningen på stolpar och garage till LED-belysning	2021
Renovering efter besiktning garageportar, målning garagesöderväggar	2021
Nytt låssystem	2020
Reparation soprum och fläktinstallation, målning p-rutor, garageväggar och förrådsdörrar, plåtning och trädfällning	2020
OVK, ventilationskontroll och rengöring ventilation	2020
Reparation av 6 st fuktskadade badrum	2019
Nollvision genom Polygon 2018-2019, installation fuktlarm i kök	2018-2019
Avslut hissrenoveringar	2017-2018

Planerade underhållsåtgärder

Inga större planerade åtgärder år 2026.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt 25-årigt avtal med On Tower för takantennernas operatör 3G.

Byte av hissarnas nödtelefoner från 2G till 4G.

Kone hissar ersätts med Hisskraft i Timrå.

Bygglovsansökan inlämnad för P-platser mellan 41C och klintgatan.

Takvärmeautomatiken reparerad för alla hus.

Radonmätning i husen pågår från årsskiftet

Tvättstugebokningen är uppdaterad.

Beslut om överföring av 100 000 kr till föreningens sparkonto i SBAB. Överföringen utförd i början av 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 och vid räkenskapsårets utgång 67.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Bo Engström Göran Swenson Anneth Swenson	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Lars Eriksson	

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-29.

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
Valberedning	Lilli-Ann Engström Gun Nordin

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-12-16.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 912	3 640	3 515	3 404	3 338
Resultat efter finansiella poster	640	378	-224	557	587
Soliditet (%)	44,0	42,0	39,0	37,0	35,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	952	924	897	871	871
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	90,0	90,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	226	189	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 774	4 900	5 448	6 082	6 217
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 381	5 522	6 141	0	0
Räntekänslighet (%)	6,0	6,0	7,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	263	201	276	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 251 596	4 304 955	5 739 002	378 079	14 673 632
Avsättning till fond för yttre underhåll		407 000	-407 000		0
Disposition av föregående års resultat:			378 079	-378 079	0
Årets resultat				640 102	640 102
Belopp vid årets utgång	4 251 596	4 711 955	5 710 081	640 102	15 313 734

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 710 081
årets vinst	640 102
	6 350 183

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	254 000
i ny räkning överföres	6 096 183
	6 350 183

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 911 545	3 640 485
Summa rörelseintäkter		3 911 545	3 640 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 103 544	-1 965 363
Övriga externa kostnader		-188 580	-213 147
Personalkostnader	4	-62 819	-58 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 140	-372 140
Summa rörelsekostnader		-2 727 083	-2 609 280
Rörelseresultat		1 184 462	1 031 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 071	11 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 431	-665 067
Summa finansiella poster		-544 360	-653 126
Resultat efter finansiella poster		640 102	378 079
Resultat före skatt		640 102	378 079
Årets resultat		640 102	378 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	33 108 026	33 480 166
Summa materiella anläggningstillgångar		33 108 026	33 480 166
Summa anläggningstillgångar		33 108 026	33 480 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 380	69 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 053	199 034
Summa kortfristiga fordringar		249 433	268 130
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 721 513	1 157 108
Summa kassa och bank		1 721 513	1 157 108
Summa omsättningstillgångar		1 970 946	1 425 238
SUMMA TILLGÅNGAR		35 078 972	34 905 404

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 251 596

4 251 596

Fond för yttre underhåll

4 711 955

4 304 955

Summa bundet eget kapital

8 963 551

8 556 551

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 710 081

5 739 002

Årets resultat

640 102

378 079

Summa fritt eget kapital

6 350 183

6 117 081

Summa eget kapital

15 313 734

14 673 632

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 561 625

6 961 225

Summa långfristiga skulder

12 561 625

6 961 225

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

6 502 100

12 604 600

Leverantörsskulder

250 426

238 557

Skatteskulder

6 855

7 313

Övriga skulder

10 955

10 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

433 277

409 122

Summa kortfristiga skulder

7 203 613

13 270 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 078 972

34 905 404

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		1 184 461	1 031 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 140	372 140
Erhållen ränta	8	10 071	11 941
Erlagd ränta	8	-554 431	-665 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 012 241	750 219

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		18 697	-33 687
Förändring av leverantörsskulder		11 869	31 678
Förändring av kortfristiga skulder		23 698	-347 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 066 505	401 092

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-502 100	-2 189 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-502 100	-2 189 975

Årets kassaflöde

564 405 **-1 788 883**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		1 157 108	2 945 990
Likvida medel vid årets slut		1 721 513	1 157 107

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFAR:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 91 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,74% per år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott som uppgår till 11 555 125 kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

-Nettoomsättning: Avser intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m m som ingår i föreningens normala verksamhet.

-Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

-Soliditet: Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

-Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas genom att årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

-Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

-Energikostnad per kvm totalyta: Beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetens totala antal kvadratmeter.

-Skuldsättning per kvadrat totalyta: Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

-Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt: Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets

utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

-Räntekänslighet: Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

-Sparande per kvadrat totalyta: Visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 371 988	3 273 744
Balkongtillägg	41 229	41 280
Hyror lokaler	200 813	51 388
Hyror garage	107 100	89 150
Hyror parkeringar	38 200	32 250
Arrende	6 800	5 700
Gemensamhetsel	133 628	126 183
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 319	7 498
Övriga intäkter	2 468	13 292
	3 911 545	3 640 485

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	329 070	235 998
Periodiskt underhåll	37 864	51 276
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	353 612	288 672
Uppvärmning	367 954	361 510
Rengöring ventilation, brandskydd	1 346	1 305
Vatten- och avloppsavgifter	244 349	232 417
Elavgifter	278 215	309 010
Sophämtning/återvinning	131 415	114 468
Snöröjning	35 706	100 645
Förbrukningsinventarier/materiel	27 844	26 377
Fastighetsförsäkringar	79 815	77 495
TV, bredband	121 048	76 460
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	95 306	89 730
	2 103 544	1 965 363

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	57 000	53 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 819	5 430
	62 819	58 630

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 155 600	50 155 600
Ingående anskaffningsvärde mark	1 104 000	1 104 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 259 600	51 259 600
Ingående avskrivningar	-5 852 176	-5 480 036
Årets avskrivningar	-372 140	-372 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 224 316	-5 852 176
Ingående nedskrivningar	-11 927 258	-11 927 258
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 927 258	-11 927 258
Utgående redovisat värde	33 108 026	33 480 166
Taxeringsvärden byggnader	41 453 000	37 356 000
Taxeringsvärden mark	11 030 000	11 030 000
	52 483 000	48 386 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 353 000	47 353 000
	47 353 000	47 353 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2,970	2028-04-19	6 102 500	6 332 500
Stadshypotek	2,530	2027-03-30	6 961 225	7 233 325
Swedbank	2,571	2026-02-25	6 000 000	6 000 000
			19 063 725	19 565 825
Kortfristig del av långfristig skuld			6 502 100	12 604 600

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 553 225 kronor.

Not 8 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	9 345	10 606
Erlagd ränta	-554 431	-665 067
	-545 086	-654 461

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Engström
Ordförande

Göran Swenson
Ledamot

Anneth Swenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor
Ess2 Redovisning & Revision AB

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Bo Gunnar Engström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Plugget i Sundsvall

44829554-9318-4650-aac8-6168afdcae3f - 2026-02-24 17:29:38 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 68174070-d752-4511-b51b-4c2ffc146a2c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNETH SWENSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Plugget Sundsvall

25808a5a-95e3-4d15-b4c0-48016d7242ac - 2026-02-25 00:22:18 UTC +02:00

BankID / Freja eID - dbd6766e-718a-414e-a96f-72fc6b34c5e5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Göran Swenson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brfplugget

9c59de74-84fa-45f9-a978-a392f78493c6 - 2026-02-25 00:22:17 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1a5f12c5-0fd3-48c4-97cc-13b5c4a1e038 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

51315bf6-fe14-4559-a3f3-ac6e011fc650 - 2026-02-26 16:41:33 UTC +02:00

BankID / Freja eID - bdf4dbea-fc26-49ed-9430-4223458e8f59 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 år 2025.

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 2025 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.

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 upphöra med 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. 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 Plugget i Sundsvall för år 2025 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift
2026-02-26

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Plugget Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 8b454422a9d15a8efcec8ba26c113b80737542b48c1cbeeb5b0aa17fe59a3afb
Skickad: 2026-02-26 kl 15:40

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-26 kl 15:40

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor