

Årsredovisning

för

BRF Plinten

788000-1461

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF Plinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Simon Eriksson	
Aina Danielsson	
Sofia Eriksson	
Therese Bohman	

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2024
2023
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Taha Abosaeid
Lena Gustafsson

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Revisorssuppleanter

Gun Kull

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Gun Kull
Gunilla Edström

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

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 och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring 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

Fastighetscompetens ansvarar för föreningens fastighetsservice.
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 Coor AB.

Årets investeringar och underhåll

- * Relining
- * Ny asfalt framför återvinningen.
- * Inventering av förråd.
- * Byte av armaturer till ledarmaturer utanför portar och garage.

Planerade investeringar och underhåll

- * Relining
- * Fortsatt arbete med att förbättra utemiljön.
- * Se över behov samt ta in anbud av postboxar .
- * Byte av vattenledningar i garage och trapphus.
- * Fortsatt arbete med nya samlingslokalen.
- * Se över värmesystemet, eventuellt byta av termostater i samtliga lägenheter och garage.

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 14 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Styrelsen tackar alla medlemmar för verksamhetsåret

Och hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

Föreningens ekonomi

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 673	4 563	4 529	4 546
Resultat efter finansiella poster	108	187	484	465
Balansomslutning	20 478	14 739	15 165	11 828
Soliditet (%)	15	20	18	20
Kassalikviditet (%)	21	55	159	209
Antal anställda	0	0	0	1
Taxeringsvärde, tkr	38 467	30 277	30 277	30 277
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	649	637	637	637
Lån kr/kvm	2 437	1 599	1 671	1 278

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	676 081	2 681 960	-607 118	127 238	2 878 161
Disposition av föregående års resultat:		302 770	-175 532	-127 238	0
Årets resultat				108 429	108 429
Belopp vid årets utgång	676 081	2 984 730	-782 650	108 429	2 986 590

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-782 651
årets vinst	108 429
	-674 222

behandlas så att	
överförs till fond för yttre underhåll	384 670
i ny räkning överföres	-1 058 892
	-674 222

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 672 708	4 562 642
Övriga intäkter	3	33 530	23 631
		4 706 238	4 586 273
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-449 295	-321 862
Driftkostnader	5	-2 952 302	-3 064 566
Övriga kostnader	5	-148 797	-158 810
Personalkostnader	6	-122 098	-76 827
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-564 421	-562 849
		-4 236 913	-4 184 914
Rörelseresultat		469 325	401 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-360 925	-214 121
		-360 897	-214 121
Resultat efter finansiella poster		108 428	187 238
Bokslutsdispositioner	9	0	-60 000
Resultat före skatt		108 428	127 238
Årets resultat		108 429	127 238

N

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	10, 11,		
Byggnader och mark	12	10 892 194	11 393 649
Inventarier, verktyg och installationer	13	131 709	194 675
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	6 817 020	0
		17 840 923	11 588 324
Summa anläggningstillgångar		17 840 923	11 588 324

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förskott till leverantörer		1 041 919	0
----------------------------	--	-----------	---

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 439	0
Aktuella skattefordringar		0	9 079
Övriga fordringar		27 625	38 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	227 231	206 756
		257 295	254 322

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	16	487 873	487 873
---------------------------------	----	---------	---------

Kassa och bank

		849 968	2 408 531
--	--	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		2 637 055	3 150 726
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		20 477 978	14 739 050
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	676 081	676 081
Fond för yttre underhåll	2 984 731	2 681 961
	3 660 812	3 358 042

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-782 651	-607 118
Årets resultat	108 429	127 238
	-674 222	-479 881

Summa eget kapital **2 986 590** **2 878 161**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 17 10 020 750 6 137 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 890 500	4 302 750
Inre reparationsfond	376 827	471 489
Leverantörsskulder	388 429	255 650
Aktuella skatteskulder	15 421	0
Övriga skulder	54 758	33 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 744 703	660 038
Summa kortfristiga skulder	7 470 638	5 723 389

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **20 477 978** **14 739 050**

2

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

108 429

187 238

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet

564 421

502 849

Betald skatt

24 500

-881

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

697 350

689 206

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 439

4 989

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 613

-40 663

Förändring av leverantörsskulder

-909 140

-149 852

Förändring av kortfristiga skulder

1 599 049

3 899 026

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 375 207

4 402 706

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 817 020

-129 307

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

3 883 250

-4 302 750

Årets kassaflöde

-1 558 563

-29 351

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 896 404

2 925 755

Likvida medel vid årets slut

1 337 841

2 896 404

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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
Markinventarier	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

a

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 (äktä 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.

α

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 bankskuld genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 298 000	11 302 500
	16 298 000	11 302 500

a

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	4 496 586	4 386 520
Hyror garage	104 782	104 782
Hyror P-platser	71 340	71 340
	4 672 708	4 562 642
 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	14 000	7 000
Pantsättningsavgift	2 898	0
Övriga intäkter	16 632	16 631
	33 530	23 631

Not 4 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparationer- och underhåll	429 609	303 894
Reparation tvättstuga	19 686	5 568
Reparation efter vattenskador	0	12 400
	449 295	321 862

Not 5 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	241 651	226 989
Teknisk Förvaltning	96 688	90 312
Inre skötsel/städ	131 820	129 780
Snö- och halkbekämpning	160 119	78 004
Utemiljö	35 991	193 343
Obligatorisk ventilationskontroll	32 862	0
Service avtal	0	2 510
	699 131	720 938

R

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	241 877	265 896
Uppvärmning	1 060 495	1 143 348
Vatten & avlopp	350 818	355 478
Sophantering och återvinning	162 366	163 796
	1 815 556	1 928 518

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	145 076	131 913
Kabel-TV och internet	175 269	190 427
	320 345	322 340

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	117 270	92 770
	117 270	92 770

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	19 406	18 688
Ekonomisk förvaltning	95 234	99 138
Övriga externa kostnader	34 157	40 984
	148 797	158 810

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 200	60 300
	96 200	60 300
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda		0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 898	16 527
	25 898	16 527
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	122 098	76 827

n

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	466 900	466 900
Avskrivningar markanläggningar	27 572	27 572
Avskrivningar inventarier	62 966	64 207
Avskrivningar markinventarier	6 983	4 170
	564 421	562 849

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	360 925	214 121
	360 925	214 121

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning inre repfond	0	60 000
	0	60 000

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 708 287	14 713 287
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 000
Mark	1 741 622	1 741 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 449 909	16 449 909
Ingående avskrivningar	-5 533 618	-5 071 718
Försäljningar/utrangeringar	0	5 000
Årets avskrivningar	-466 900	-466 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 000 518	-5 533 618
Utgående redovisat värde	10 449 391	10 916 291
Taxeringsvärden bostäder	38 200 000	30 000 000
Taxeringsvärden lokaler	267 000	277 000
	38 467 000	30 277 000

a

Not 11 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	551 445	551 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 445	551 445
Ingående avskrivningar	-139 743	-112 171
Årets avskrivningar	-27 572	-27 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 315	-139 743
Utgående redovisat värde	384 130	411 702

Not 12 Markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 826	0
Inköp		69 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 826	69 826
Ingående avskrivningar	-4 170	0
Årets avskrivningar	-6 983	-4 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 153	-4 170
Utgående redovisat värde	58 673	65 656

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 550	342 069
Inköp	0	59 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 550	401 550
Ingående avskrivningar	-206 875	-142 668
Årets avskrivningar	-62 966	-64 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 841	-206 875
Utgående redovisat värde	131 709	194 675

a

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 817 020	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 817 020	0
 Utgående redovisat värde	 6 817 020	 0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	158 629	146 663
Telenor	35 921	35 921
Telenor	7 579	0
HSB Teknisk förvaltning	25 102	24 172
	227 231	206 756

Not 16 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Investment funds	3 452,8427	487 873	487 873	528 630
		487 873	487 873	528 630

R

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalning s dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 558098	4,55	2023-03-09	1 733 750	1 816 750
Stadshypotek 558099	2,56	2026-03-01	1 733 750	1 816 750
Stadshypotek 558100	1,87	2023-03-01	1 733 750	1 816 750
Stadshypotek 578830	4,05	2023-01-19	2 100 000	2 200 000
Stadshypotek 640840	1,79	2024-03-30	2 670 000	2 790 000
Stadshypotek 762576	3,64	2027-06-01	5 940 000	0
			15 911 250	10 440 250
Kortfristig del av långfristig skuld			5 890 500	4 302 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 966 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	39 394	11 005
Förutbetalda hyresinkomster	376 640	353 367
Övriga upplupna kostnader	328 669	295 666
	744 703	660 038

R

Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand 20230418



Simon Eriksson



Aina Danielsson



Bengt Johansson



Sofia Eriksson



Therese Bohman

Min revisionsberättelse har lämnats 18 april 2023



Andreas Lundin
Auktoriserad 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 2022.

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 2022-12-31 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.

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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plinten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 18 april 2023



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor