

# Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Plogen nr 13 i Stockholm

Org.nr 769603-4607

RS  
/SR

# 2017 års verksamhetsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ploggen nr 13 i Stockholm, organisationsnummer 769603-4607

**Stämman kommer att hållas den 23/4 2018**

**Fastighet:** Ploggen 13

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Patrick Rehnberg	Ordförande
Rickard Sundström	Kassör
Mattias Gillberg	Sekreterare
Lena Ollmark	Ledamot

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Kerstin Norlin.

## Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket. Enligt ny lag har nya stadgar tagits fram 2017-02-23. De har godkänts vis stämman 2017-04-24 men måste enligt föreningens stadgar godkännas vid två tillfällen. Avsikten är att de åter ska godkännas på årsstämma 2018-04-23.

Ordinarie föreningsstämma för 2016 års bokslut hölls den 24 april 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2017.

Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav tre stycken har överlåtit under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m<sup>2</sup>. Ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m<sup>2</sup>, övriga 118 m<sup>2</sup> delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt. I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.  
Arvoden till revisor har utbetalats med 10 000 kr.

RS  
/M  
n

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Agentia Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

## Fastigheten

Fastigheten ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Plogen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

Trygg  
Trivsamt  
Modern

Detta skapas genom:

- Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.
- Att verksamheten över tid är självfinansierande.
- Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.
- Att föreningen och miljön är levande.
- Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

På årsstämma 2016 gavs styrelsen i uppdrag att påbörja översyn av våra hissar.

Under 2017 har genomgång och besiktning genomförts och upphandlingen ligger klar. Själva arbetet med hissrenoveringen är planerad till sommaren 2018.

Under det gångna året har föreningen påbörjat arbetet med att byta porttelefoner till digitala modeller. Fiber för internetanslutning för detta är installerad under nov-dec 2017. Anslutning är även dragen till styrelserum med avsikt att kunna starta hemsida och mejlkonto för föreningen. Arbetet med båda dessa punkter fortgår under början av 2018.

Vi har sanerat och målat upp fibercentral/pumprum och ventilationsrum för förskolan. Sistnämnda rummet fungerar nu också som städcentral för vår fastighetsskötare.

Fasadrenovering ligger längre fram i tiden men för att få vassare verktyg för budgetarbete och med det förenliga planeringen har föreningen tagit in underlag för färgsättning samt totalkostnad utifrån storlek på fasader. Underlaget för färgsättning har inget bäst före datum utan är gjort utifrån fastighetens historia.

Precis som under 2016 bytte frisersalongen ägare. Tidigare ägaren är kvar i lokalen och hyr plats av nya ägaren.

Underhåll och reparationer sker som vanligt löpande för att bibehålla nivån i alla våra gemensamma utrymmen.

## Flerårsöversikt

Taxeringsvärdet för fastigheten är 106 600 000 kr varav 56 800 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 88 000 000 kr samt lokaler 19 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 315 kr per bostadslägenhet år 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

### Förändring Eget kapital

	Insatser & uppl avg	Disp. Fond	Yttre fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 594 268	350 453	2 482 737	-1 654 053	-141 307
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			267 000		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning				-408 307	141 307
Uttag ur balkongfond			0		
Balkongfond			18 000		
Årets resultat					-79 391
Belopp vid årets utgång	45 594 268	350 453	2 767 737	-2 062 360	-79 391

### Ekonomiska nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, kr	-79 391	-141 307	172 127	-159 883	-302 061
Soliditet, %	68,9	68,9	68,8	68,7	68,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	504	504	504	503
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 145	6 224	6 264	6 303	6 343
Elkostnad/kvm totalyta	29	31	26	31	35
Värmekostnad/kvm totalyta	166	161	153	163	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	20	19	21

RS M  
MC  
W

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 062 360
Årets resultat	<u>-79 391</u>
	-2 141 751
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	267 000
I ny räkning överföres	<u>-2 408 751</u>
	-2 141 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*Handwritten signature*



## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 719 340	3 693 792
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 719 340</b>	<b>3 693 792</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 283 559	-2 353 992
Övriga externa kostnader	4	-174 098	-118 602
Personalkostnader	5	-103 616	-102 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 421	-711 602
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 278 694</b>	<b>-3 286 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>440 646</b>	<b>407 088</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		40	1 077
Räntekostnader		-520 077	-549 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-520 037</b>	<b>-548 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 391</b>	<b>-141 307</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 391</b>	<b>-141 307</b>



# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	64 372 683	65 066 624
Inventarier, verktyg och installationer	7	194 021	86 414
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 566 704</b>	<b>65 153 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 566 704</b>	<b>65 153 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 720	3 840
Aktuell skattefordran		40 717	43 161
Övriga fordringar		106 164	102 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 234	54 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 835</b>	<b>204 219</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 850 598</b>	<b>2 366 844</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 063 433</b>	<b>2 571 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 630 137</b>	<b>67 724 101</b>

AS  
/BR M

n

# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	45 594 268	45 594 268
Yttre fond	2 734 945	2 467 945
Balkongfond	32 793	14 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 362 006</b>	<b>48 077 006</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 062 360	-1 654 053
Dispositionsfond	350 453	350 453
Årets resultat	-79 391	-141 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 791 298</b>	<b>-1 444 907</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 570 708</b>	<b>46 632 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9, 11	
Skulder till kreditinstitut	19 836 199	19 963 783
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 836 199</b>	<b>19 963 783</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	127 584	127 584
Leverantörsskulder	158 005	75 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 937 641	925 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 223 230</b>	<b>1 128 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>67 630 137</b>	<b>67 724 101</b>

1/22  
22/11

w



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	440 646	407 088
Avskrivningar	717 421	711 602
Erhållen ränta mm	40	1 077
Erlagd ränta	-520 077	-549 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>638 030</b>	<b>570 295</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 120	2 912
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 356	-17 179
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	82 743	-100 653
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 888	101 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>724 425</b>	<b>556 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-131 087	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131 087</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-127 584	-127 584
Balkongfond	18 000	-102 867
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-109 584</b>	<b>-230 451</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>483 754</b>	<b>326 383</b>
Likvida medel vid årets början	2 366 844	2 040 460
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 850 598</b>	<b>2 366 844</b>

*Carlin  
25/11  
n*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier och installationer	10-18 år

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 626 996	1 626 996
Hyresintäkt lokaler	1 669 502	1 650 854
Fastighetsskatt lokaler	177 563	178 560
Hyresintäkter garage	222 480	219 621
Hyresintäkter parkering	12 480	12 600
Bredband internetanslutning	9 040	5 160
Övriga intäkter	1 278	1
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 719 339</b>	<b>3 693 792</b>

*Handwritten signature and initials*

## NOTER

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	211 048	117 864
Städning	132 312	131 826
Fastighetsel	115 354	126 404
Fjärrvärme	670 579	650 769
Vatten	83 346	79 735
Sophämtning	45 411	62 759
Reparationer och underhåll	649 049	831 565
Kabel-TV och Bredband	29 200	31 649
Försäkringspremier	40 361	39 208
Fastighetsskatt/avgift	254 379	251 936
Övriga driftkostnader	52 520	30 277
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 283 559</b>	<b>2 353 992</b>

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	67 815	65 710
Revisionsarvode	12 004	11 804
Konsultarvoden	19 167	0
Medlemskostnad	5 296	7 546
Styrelsekostnader	712	17 719
Inkassohantering	134	275
Kostn årsstämma	10 786	1 921
Övriga externa kostnader	58 184	13 627
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>174 098</b>	<b>118 602</b>

Not 5 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	78 000	78 000
Sociala avgifter	25 616	24 508
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>103 616</b>	<b>102 508</b>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 610 478	72 610 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 610 478	72 610 478
Ingående avskrivningar	-7 543 854	-6 849 913
Årets avskrivningar	-693 941	-693 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 237 795	-7 543 854
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 372 683</b>	<b>65 066 624</b>
Redovisat värde byggnader	57 458 521	58 152 462
Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>64 372 683</b>	<b>65 066 624</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 600 000	106 600 000
varav byggnader:	49 800 000	49 800 000

*Handwritten signature*

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	642 781	642 781		
	Årets anskaffningar	131 087	0		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>773 868</b>	<b>642 781</b>		
	Ingående avskrivningar	-556 367	-538 706		
	Årets avskrivningar	-23 480	-17 661		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-579 847</b>	<b>-556 367</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 021</b>	<b>86 414</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Förutbet försäkringspremier	36 391	33 083		
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	17 236	16 954		
	Övr förutbet kostn o uppl int	10 607	4 773		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 234</b>	<b>54 810</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	510 336	510 336		
	Amortering efter 5 år	19 325 863	19 453 447		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 836 199</b>	<b>19 963 783</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2018</b>	<b>2017-12-31</b>
	Stadshypotek	2025-03-30	2,32		7 918 221
	Stadshypotek	2018-07-30	4,11	50 556	4 689 220
	Stadshypotek	2022-07-30	1,41	77 028	7 356 242
	<b>Summa</b>			<b>127 584</b>	<b>19 963 683</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>127 584</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>19 836 099</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Förutbetalda hyror & avgifter	713 205	710 211		
	Upplupna kostnader styrelse och revisor	62 254	62 254		
	Upplupna driftskostnader	146 657	136 107		
	Upplupna räntekostnader	15 525	15 693		
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	0	1 108		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>937 641</b>	<b>925 373</b>		

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	52 282 000	52 282 000
Summa ställda säkerheter	52 282 000	52 282 000

Stockholm 2018-04-11

  
Patrick Rehnberg

  
Rickard Sundström

Lena Ollmark

  
Mattias Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2018.

Allegretto Revision AB



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen nr 13 i Stockholm  
Org.nr 769603-4607

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2017 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:

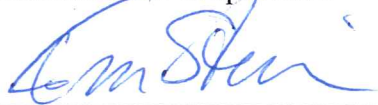
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 12 april 2018



Eva Stein  
Auktoriserad revisor