

Årsredovisning 2020
Brf Plogen nr 13 i Stockholm,
Org. 769603-4607

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "C. R. M."

Fastighet: Plogen 13

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrick Rehnberg	Ordförande
Lena Ollmark	Sekreterare
Mattias Gillberg	Kassör
Ann Åvall	Ledamot

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Elias Haraldsson.

Valberedning består av Anita Brynje och Denise Melin.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma för 2019 års bokslut hölls den 30 juni 2020.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2020.

Under året har tre lägenheter sålts i föreningen.

Fastighetens yta uppgår till 4 035 m² och består av 52 stycken medlemslägenheter. Föreningen upplåter tre lokaler på totalt 807 m². En kommunal förskola som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m², övriga 118 m² delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt.

I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

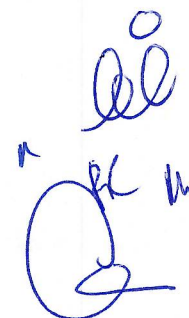
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.

Arvoden till revisor har utbetalats med 12 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Simpleko 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 kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

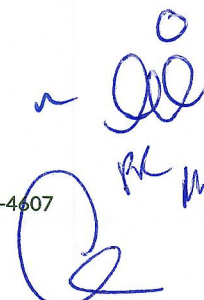
Under 2020 har föreningen fortsatt se över sitt lås- och passersystem.

Arbetet strävar mot att alla gemensamma dörrar samt dörrar till teknikutrymmen ska förses med passerbrickor. Vi har installerat kameror mot portar i trapphusentréerna efter det att vi haft inbrott i lägenheter. Tillsammans med passerbrickor ett arbete för att öka säkerheten i fastigheten.

Arbetet med att byta ut avloppsstammar i källare och garage har fortsatt med framgång.

Föreningen har varit förskolan Plogen behjälplig med arbetet att återställa fyra rum som drabbades av omfattande vattenskada under sommaren 2020. Som hyresvärd har vi dessutom investerat i nya installationer för vatten- och avlopp i berörda delar. Vi har även renoverat soprum åt förskolan så det är anpassat efter de krav som Stockholm stad ställt.

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



Föreningens resultat för år 2020 är -724 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 189 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2020 haft högre kostnader för underhåll och reparationer i jämförelse med år 2019. I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 744 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 20 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med - 1 640 Kkr. Det negativa kassaflödet beror bl. a. på att vi har försäkringsersättningar som inte finns med i årets redovisning. Den ena som gäller förskolan är på 453 Kkr, den andra som gäller värmestam Brännerigatan var vid upprättande av årsredovisningen inte reglerad mot försäkringsbolag men förening har skickat in ett anspråk på 96 Kkr minus självrisk. En annan orsak till den utgående negativa summan är att föreningen gick ur året med en hyresfordran på 548 Kkr som nu är reglerad.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 136 800 000 kr varav 81 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 115 000 000 kr samt lokaler 21 800 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

n
ai
PL
M
Q

Förändring Eget kapital

	Insatser & Uppl avg	Disp. Fond	Yttre fond & Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	45 844 268	350 453	537 738	-2 012 372	189 423	44 909 510
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			465 444	-465 444		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				189 423	-189 423	
Balkongfond			19 500			
Årets resultat					-724 351	-724 351
Belopp vid årets utgång	45 844 268	350 453	1 022 682	-2 288 393	-724 351	44 204 659

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 943 020	3 821 555	3 744 991	3 719 340	3 693 792
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-724 351	189 423	-2 136 621	-79 391	-141 307
Soliditet, %	67,9	68,1	67,9	68,9	68,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	504	504	504	504
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 082	6 106	6 149	6 145	6 224
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	24	29	31
Värmekostnad/kvm totalyta	142	151	161	166	161
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	23	21	20

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

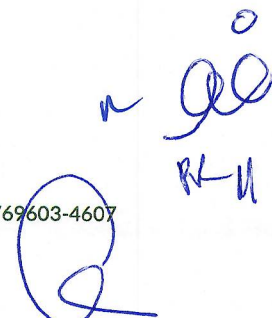
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 288 393
Årets resultat	-724 351
	<hr/>
	-3 012 744
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	465 444
I ny räkning överföres	-3 478 188
	<hr/>
	-3 012 744

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.

n go
RH



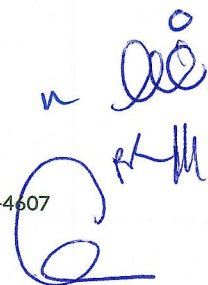
RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 855 295	3 821 555
Övriga rörelseintäkter		87 725	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 943 020	3 821 555
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 267 096	-2 298 263
Övriga externa kostnader	4	-195 609	-150 782
Personalkostnader	5	-102 351	-102 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-744 489	-733 999
Summa rörelsens kostnader		-4 309 545	-3 285 489
Rörelseresultat		-366 525	536 066
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-357 826	-346 643
Summa finansiella poster		-357 826	-346 643
Resultat efter finansiella poster		-724 351	189 423
Årets resultat		-724 351	189 423

n
OO
MTH

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 601 736	63 330 152
Inventarier, verktyg och installationer	7	186 396	176 084
Summa materiella anläggningstillgångar		63 788 132	63 506 236
Summa anläggningstillgångar		63 788 132	63 506 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		548 881	0
Aktuell skattefordran		29 616	5 493
Övriga fordringar		111 767	106 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 741	57 327
Summa kortfristiga fordringar		751 005	169 796
Kassa och bank		588 465	2 228 580
Summa omsättningstillgångar		1 339 470	2 398 376
SUMMA TILLGÅNGAR		65 127 602	65 904 612



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 844 268	45 844 268
Yttre fond	934 389	468 945
Balkongfond	88 293	68 793
Summa bundet eget kapital	46 866 950	46 382 006
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 288 393	-2 012 372
Dispositionsfond	350 453	350 453
Årets resultat	-724 351	189 423
Summa fritt eget kapital	-2 662 291	-1 472 496
Summa eget kapital	44 204 659	44 909 510
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17 617 754	19 694 782
Summa långfristiga skulder	17 617 754	19 694 782
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 077 028	77 028
Leverantörsskulder	309 835	236 397
Övriga skulder	473	-8 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	917 853	995 777
Summa kortfristiga skulder	3 305 189	1 300 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 127 602	65 904 612

Not

9

10

n
ae
RLM

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-366 525	536 066
Avskrivningar	744 489	733 999
Erlagd ränta	-357 826	-346 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 138	923 422
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-548 881	920
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 205	17 267
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	73 438	-65 425
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-92 692	79 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-556 202	956 045
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-983 368	-354 181
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-43 019	-27 360
Ökning av insats och upplåtelseavgifter	0	250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 026 387	-131 541
Finansieringsverksamheten		
Ändring skulder kreditinstitut	-77 028	-77 028
Balkongfond	19 500	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 528	-59 028
Förändring av likvida medel	-1 640 117	765 476
Likvida medel vid årets början	2 228 580	1 463 103
Likvida medel vid årets slut	588 465	2 228 580

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

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 632 300	1 630 976
	Hyresintäkt lokaler	1 763 769	1 735 846
	Fastighetsskatt lokaler	209 280	209 280
	Hyresintäkter garage	227 320	222 990
	Hyresintäkter parkering	8 400	8 400
	Övriga intäkter	14 226	14 063
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 855 295	3 821 555

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	75 624	31 716
	Städning	158 880	96 133
	Fastighetsel	85 215	91 467
	Fjärrvärme	575 329	611 467
	Vatten	101 263	93 755
	Sophämtning	72 460	38 406
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	0	164 845
	Reparationer och underhåll	1 213 833	717 528
	Försäkrings skador	474 902	0
	Kabel-TV och Bredband	36 400	36 285
	Försäkringspremier	46 824	47 142
	Fastighetsskatt/avgift	292 308	289 604
	Övriga driftskostnader	134 058	79 915
	Summa driftkostnader	3 267 096	2 298 263
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	73 462	70 253
	Revisionsarvode	12 000	11 000
	Konsultarvoden	17 239	2 250
	Inkassohantering	454	120
	Kostnad årstämma	3 500	4 320
	Övriga externa kostnader	88 954	62 839
	Summa övriga externa kostnader	195 609	150 782
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	78 000	78 000
	Sociala avgifter	24 351	24 445
	Summa personalkostnader	102 351	102 445



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 964 659	72 610 478
	Årets anskaffningar	983 368	354 181
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 948 027	72 964 659
	Ingående avskrivningar	-9 634 507	-8 931 736
	Årets avskrivningar	-711 783	-702 771
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 346 290	-9 634 507
	Utgående redovisat värde	63 601 737	63 330 152
	Redovisat värde byggnader	56 687 574	56 415 990
	Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162
	Summa redovisat värde	63 601 736	63 330 152
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	136 800 000	136 800 000
	varav byggnader:	81 200 000	81 200 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	812 748	785 388
	Årets anskaffningar	43 018	27 360
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	855 766	812 748
	Ingående avskrivningar	-636 664	-605 436
	Årets avskrivningar	-32 706	-31 228
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 370	-636 664
	Utgående redovisat värde	186 396	176 084
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	37 500	39 324
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	18 740	18 003
	Övriga förutbet kostnader & upplupna intäkter	4 501	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 741	57 327

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	308 112	308 112
	Amortering efter 5 år	17 309 642	19 386 670
	Summa långfristiga skulder	17 617 754	19 694 782

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek 833437	2025-03-30	2,32		7 918 221
Stadshypotek 111747	2023-07-30	1,41		2 651 303
Stadshypotek 36530	2022-07-30	1,41	77 028	7 125 258
Stadshypotek 111746	2021-05-03	1,65		2 000 000
Summa			77 028	19 694 782
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
	Amortering 2021			-77 028
	Lån för villkorsändring under 2021			-2 000 000
	Summa långfristiga skulder			17 617 754

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	630 444	734 335
	Upplupna kostnader styrelse och revisor	63 254	63 254
	Upplupna driftskostnader	215 644	170 013
	Upplupna räntekostnader	8 511	4 667
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	0	23 508
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	917 853	995 777

Övriga noter



Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 282 000	52 282 000
	Summa ställda säkerheter	52 282 000	52 282 000


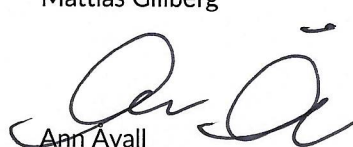
NOTER

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-05-20


Patrick Rehnberg

Lena Ollmark


Mattias Gillberg

Ann Avall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2021.

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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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 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 Plogen nr 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 22 maj 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor