

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvinta med säte i Gävle (org.nr 769614-0941) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gävle Norr 17:6, byggd år 1987 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
57	lägenheter (bostadsrätt)	3 510
3	lägenheter (hyresrätt)	216
	<i>Totalt</i>	<i>3 726</i>

Av 60 lägenheter är 57 upplåtna och 3 är hyresrätter, en hyresrätt har ombildats under Perioden. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 juni och 18 medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 57 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Westerlund	ordförande
Jörgen Eriksson	vice ordförande
Gunilla Fields	sekreterare
Patrik Hamrin	ledamot
Anders Klang	ledamot

Lars Westerlund avgick 191231 då han flyttat från föreningen och i samband med det tog vice ordförande Jörgen Eriksson tills vidare över ordförandeposten.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Klang.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden, inkl konstituerande möte.

Firmatecknare har varit styrelsen två i förening.

Revisor har varit Aktiv Revision i Gävle AB, Mikael Johansson vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Solgerd Tanzilli och Karin Tranevik.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 137.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under det senaste har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2019	INSTALLATION AV TV OCH BREDBAND VIA COMHEM (INGÅR I HYRAN)
------	--

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder/investeringar under 2020.

2020	BRANDSKYDDSUTREDNING
2020	UPPFRÄSCHNING/OMBYGGNAD AV INNERGÅRDEN (från 2019)
2020	HISSBYTE I SAMTLIGA 3 UPPGÅNGAR
2020	EV. UPPRUSTNING AV SAMLINGSLOKAL (EFTER UTBYTET AV HISSAR DÅ HISSMONTÖRERNA KOMMER ATT NYTTJA LOKALEN UNDER DEN TIDEN.
2020	Översyn/Byte av ytterdörrar (från 2019)

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 137.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen planerar att höja månadsavgifterna med 5% från 1/10 2020, beslut tas på stämman.

Justeringen görs för att möta ökade priser på ex.vis el och sophämtning samt planerade investeringar i nya hissar.

Flerårsöversikt

	2019	<i>16 mån</i> 2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning i tkr	2 435	3 268	2 393	2 393
Rörelseresultat i tkr	-280	-636	775	356
Resultat efter finansiella poster i tkr	-516	-1 020	336	-142
Balansomslutning i tkr	42 373	43 516	44 181	43 891
Soliditet %	63	60	55	52
Årsavg/kvm	606	606	606	606
Driftskostnad/kvm i kr	409	490	364	483
Räntekostnad/kvm i kr	63	110	118	133
Bankskuld/kvm i kr	4 026	4 563	5 233	5 233

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 464 017	7 009 204	432 025	82 982	- 1 019 657
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			0	-1 019 657	1 019 657
Innevarande års avs/disp			129 551	-129 551	
Upplåtelse av lägenhet	448 440	939 060			
Årets resultat					-515 699
Belopp Vid årets slut	19 912 457	7 948 264	561 576	-1 066 226	-515 699

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	432 025
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	137 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-7 449</u>
Fondbehållning vid årets slut:	561 576

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 066 226
Årets resultat	<u>-515 699</u>
Summa	-1 581 924

Balanseras i ny räkning **-1 581 924**

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 435 446	3 267 715
Summa rörelseintäkter		2 435 446	3 267 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 523 887	-1 825 467
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 408	-254 052
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 449	-614 677
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-86 054	-118 638
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-958 558	-1 091 087
Summa rörelsekostnader		-2 715 357	-3 903 921
Rörelseresultat		-279 911	-636 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		417	23 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 205	-406 929
Summa finansiella poster		-235 788	-383 451
Årets resultat		-515 699	-1 019 657

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	39 358 752	40 315 953
Inventarier och installationer	Not 9	679	2 036
Summa materiella anläggningstillgångar		39 359 431	40 317 989

Summa anläggningstillgångar

39 359 431 **40 317 989**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 178	27
Avräkningskonto HSB		909 472	510 979
Övriga kortfristiga fordringar		2 212	-358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	145 620	117 873
Summa kortfristiga fordringar		1 058 482	628 521

Bank

Not 11 1 955 295 2 569 045

Summa kassa och bank

1 955 295 2 569 045

Summa omsättningstillgångar

3 013 778 **3 197 567**

Summa tillgångar

42 373 208 **43 515 556**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 912 457	19 464 017
Upplåtelseavgifter	7 948 264	7 009 204
Fond för yttre underhåll	561 576	432 025
Summa bundet eget kapital	28 422 297	26 905 246

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 066 226	82 982
Årets resultat	-515 699	-1 019 657
Summa fritt eget kapital	-1 581 924	-936 675

Summa eget kapital

Not 12 **26 840 373** **25 968 571**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 750 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		6 750 000	13 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 250 000	4 000 000
Leverantörsskulder		107 750	93 184
Aktuell skatteskuld	Not 14	96 744	106 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 056	32 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	291 286	314 849
Summa kortfristiga skulder		8 782 836	4 546 984

Summa skulder

15 532 836 **17 546 984**

Summa eget kapital och skulder

42 373 208 **43 515 556**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2017-09-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-515 699	-1 019 657
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	958 558	1 091 087
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	442 860	71 430
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar*	-31 468	-45 088
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 149	12 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	397 243	38 417
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 500 000
Inbetalda insatser	1 387 500	2 842 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-612 500	342 100
Årets kassaflöde	-215 257	380 517
Likvida medel vid årets början	3 080 024	2 699 507
Likvida medel vid årets slut	2 864 767	3 080 024

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. *Exklusive skulder till kreditinstitut.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,18 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2017-09-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 105 094	2 789 609
	Hysesintäkt bostäder	215 512	362 976
	Årsavgift konsumtionsavgift el	102 706	102 969
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 053	8 420
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	81	3 741
		2 435 446	3 267 715
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-229 130	-139 306
	El	-247 698	-303 867
	Uppvärmning	-313 720	-444 910
	Vatten	-104 828	-136 757
	Renhållning	-113 620	-163 363
	TV, bredband, iptelefoni	-75 224	-83 821
	Obligatoriska besiktningar	-48 535	0
	Serviceavtal	-34 559	-38 538
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 437	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-202 698	-254 885
	Försäkringar	-49 541	-61 649
	Fastighetsskatt	-56 320	-106 520
	Övriga driftskostnader	-34 577	-91 851
		-1 523 887	-1 825 467
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-1 625	-20 269
	Förvaltningskostnader	-94 812	-165 140
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 369	-53 939
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-31 521	-14 704
	Kundförluster m m	-81	0
		-139 408	-254 052
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunn 2019	-7 449	0
	Montering och driftsättning av nytt låssystem 2018	0	-333 427
	Byte av avvattningssystem 2018	0	-281 250
		-7 449	-614 677
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-70 000	-79 324
	Löner för anställda	0	-14 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-16 054	-23 314
		-86 054	-118 638
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-957 201	-1 086 896
	Inventarier	-1 357	-4 191
		-958 558	-1 091 087

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 850 659	43 850 659
Årets investering byggnader	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 850 659	43 850 659

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 534 706	-2 447 810
Årets avskrivningar byggnader	-957 201	-1 086 896
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 491 907	-3 534 706

Utgående bokfört värde 39 358 752 40 315 953

Bokförda värden byggnader 39 358 752 40 315 953

Fastighetsbeteckning: Norr 17:6 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	33 000 000	11 000 000	44 000 000	34 200 000
		33 000 000	11 000 000	44 000 000	34 200 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	129 791	0
Årets investeringar	0	6 227
Årets försäljning, utrangering	0	123 564
Utgående anskaffningsvärden	129 791	129 791

Ingående avskrivningar	-127 755	0
Årets avskrivningar	-1 357	-4 191
Årets försäljning, utrangering	0	-123 564
Utgående avskrivningar	-129 112	-127 755

Utgående bokfört värde 679 2 036

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	21 299	19 722
Förutbetalt HSB avtal	60 524	59 458
Förutbetalt Com Hem	48 190	16 139
Förutbetalt SBC	6 140	6 020
Förutbetalt Securitas	8 613	9 840
Förutbetalt Telia	854	0
Förutbetalt Schindler	0	6 694
	145 620	117 873

Not 11 Bank		
Handelsbanken affärskonto	1 955 295	2 569 045
	1 955 295	2 569 045

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 464 017	7 009 204	432 025	82 982	-1 019 657
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 019 657	1 019 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 000	-137 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-7 449	7 449	
Upplåtelse av lägenhet	448 440	939 060			
Årets Resultat					-515 699
Belopp vid årets utgång	19 912 457	7 948 264	561 576	-1 066 226	-515 699

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,53%	2020-06-01	6 250 000	0
Stadshypotek		1,43%	2022-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek		1,54%	2023-06-01	3 750 000	0
Stadshypotek		1,46%	2020-06-01	2 000 000	0
				15 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 750 000**
 Amortering har skett med 2 000 000 kr under 2019
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 000 000

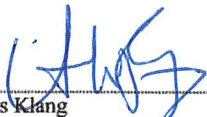
Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

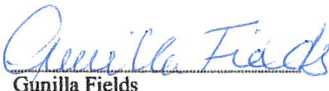
Ställda säkerheter

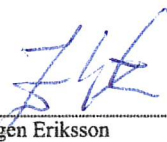
Fastighetsinteckning	32 596 000	32 596 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 596 000	32 596 000

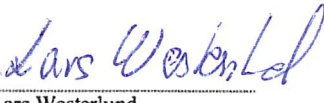
Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	96 744	106 520
	96 744	106 520
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	0
Personalens källskatt	21 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	16 055	14 431
	37 056	32 431
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	25 394	21 801
Upplupen fjärrvärme	39 607	44 873
Övriga upplupna kostnader	7 430	18 592
Upplupna räntekostnader	18 163	20 245
Upplupen revision	11 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	189 692	189 338
	291 286	314 849


4 / 5 2020


Anders Klång

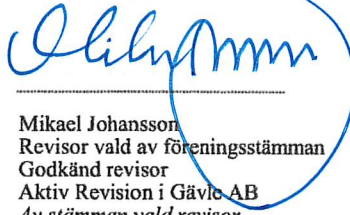

Gunilla Fields


Jörgen Eriksson


Lars Westerlund


Patrik Hamrin

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04


Mikael Johansson
Revisor vald av föreningsstämman
Godkänd revisor
Aktiv Revision i Gävle AB
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinta
Org.nr. 769614-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinta för år 2019.

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 2019 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 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 Kvinta för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Gävle den 4/5 2020



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR