

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvinta med säte i Gävle (org.nr 769614-0941) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-12-31. (16 månader). Detta är föreningens tolfte räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Kvinta Bostadsrättsförening bildades den 13 februari 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2006. Den första juni 2006 förvärvades fastigheten Norr 17:6 i Gävle Kommun med adresserna Norra Kopparslagargatan 13 A och B samt Ruddamsgatan 38. Föreningens säte är Gävle.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
56	lägenheter (bostadsrätt)	3 726
4	lägenheter (hyresrätt)	

Av 60 lägenheter är 56 upplåtna och 4 är hyresrätter, två hyresrätter har ombildats under perioden. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 februari 2018. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 15 maj 2018. Ärendet på extrastämman var första beslut att anta Bostadsrätternas nya mönsterstadgar 2018, version 1. Enhälligt beslut.

Extrastämman hölls den 12 juni 2018. Ärendet på extrastämman var andra beslutet att anta Bostadsrätternas nya mösterstadgar 2018, version 1. Enhälligt beslut.

Extrastämman hölls den 16 oktober 2018. Ärendet var godkännande/förtydligande av nytt räkenskapsår som innebär att innevarande räkenskapsår sträcker sig mellan 1 september 2017 till 31 december 2018 och därefter utgör räkenskapsåret kalenderår. Stämman beslutade enhälligt enligt förslaget.

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Westerlund	ordförande
Anders Klang	sekreterare
Jörgen Eriksson	ledamot
Marianne Johansson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Westerlund, Jörgen Eriksson samt suppleanten Marianne Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Westerlund, Anders Klang och Jörgen Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Melin, samt Aktiv Revision i Gävle AB, Mikael Johansson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Södra Norrland.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Vår fastighetsskötsel har också utförts 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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 103 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Större åtgärder under perioden

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017/2018	Låsbyte i samtliga lägenheter
2017/2018	Byte av avvattningsystemet (hängrännor och stuprör)

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Iordningsställande av innergården
2019	Upprustning av samlingslokalen
2019	Översyn och ev byte av ytterdörrar, i synnerhet dörr ut mot Ruddammsgatan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Likviditet

Föreningens likviditet har uträknats på följande sätt:

Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Likviditeten anses vara tillfredställande om detta mått inte understiger 100%

Föreningens likviditet enligt denna beräkning är 585% (413%)

Ekonomisk analys

Underskottet på 1 011 893 kronor beror delvis på att avskrivningsplanen har blivit ändrat från att fastigheten tidigare har avskrivits på 200 år till att nuvarande avskrivningstid är 120 år. Se not 1 i årsredovisningen.

Underhållskostnader uppgår till 614 677 kronor, denna kostnad har blivit kostnadsförd direkt i resultaträkningen. Anledningen är det endast finns 432 025 kr i underhållsfonden. Utan dessa extra kostnader skulle resultat ha varit ca plus 289 000 kr räknat med den ordinarie avskrivningen.

Flerårsöversikt

	16 mån		
	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettoomsättning i tkr	3 268	2 393	2 393
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 020	336	-142
Balansomslutning i tkr	43 516	44 181	43 891
Soliditet %	60	55	52
Driftskostnad/kvm i kr	544	364	483
Räntekostnad/kvm i kr	110	118	133
Bankskuld/kvm i kr	4 563	5 233	5 233

Nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 807 957	4 823 164	289 125	-110 155	336 036
Försäljning av 2 lägenheter	656 060	2 186 040			
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				336 036	-336 036
Innevarande års avs/dis			137 300	-137 300	
Årets resultat					-1 019 657
Belopp Vid årets slut	19 464 017	7 009 204	432 025	82 982	-1 019 657

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	289 125
Av styrelsen beslutad avsättning till fond, 16 månader:	<u>137 300</u>
Fondbehållning vid årets slut:	432 025

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	82 982
Årets resultat	<u>-1 019 657</u>
Summa	-936 675

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **-936 675**

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

Brf Kvinta

Resultaträkning		2017-09-01 2018-12-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 267 715	2 543 776
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 267 715</u>	<u>2 543 776</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 027 577	-1 357 545
Planerat underhåll	Not 4	-614 677	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 942	-43 666
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-118 638	-144 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 091 087	-223 238
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 903 921</u>	<u>-1 769 219</u>
Rörelseresultat		-636 206	774 557
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 354	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-409 814	-438 520
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-383 451</u>	<u>-438 520</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 019 657	336 037
Årets resultat		-1 019 657	336 036

Brf Kvinta**Balansräkning****2018-12-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	40 315 953	41 402 849
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 036	6 227
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 317 989</u>	<u>41 409 076</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	561 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>561 000</u>

*Summa anläggningstillgångar*40 317 989 41 970 076**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27	12 571
Övriga fordringar	Not 14	510 621	42 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	117 873	17 812
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>628 521</u>	<u>72 454</u>

Kassa och bank

2 569 045 2 138 507

*Summa omsättningstillgångar*3 197 567 2 210 961**Summa tillgångar****43 515 555** **44 181 037**

by

Brf Kvinta**Balansräkning****2018-12-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

19 464 017

18 807 957

Upplåtelseavgifter

7 009 204

4 823 164

Fond för yttre underhåll

432 025

294 725

Summa bundet eget kapital

26 905 246

23 925 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

82 982

-115 755

Årets resultat

-1 019 657

336 036

Summa fritt eget kapital

-936 675

220 281

Summa eget kapital

25 968 571

24 146 127

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17,20

13 000 000

19 500 000

Summa långfristiga skulder

13 000 000

19 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

4 000 000

0

Leverantörsskulder

93 184

46 015

Aktuella skatteskulder

106 520

153 480

Övriga skulder

Not 18

32 431

1 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

314 849

333 924

Summa kortfristiga skulder

4 546 984

534 909

Summa eget kapital och skulder**43 515 555****44 181 037**

Brf Kvinta

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	38 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Ovanstående avskrivningsprincip gäller för år 2018.

För tiden från 1/9 2017 - 31/12 2017, 4 månader, sker avskrivning linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningstiden för byggnad var då 200 år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Brf Kvinta

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Brf Kvinta		2017-09-01	2016-09-01
Noter		2018-12-31	2017-08-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 789 609	2 042 520
	Hyror	362 976	350 640
	Debiterade förbrukningsavgifter	102 969	141 123
	Överlåtelseavgifter	5 690	0
	Pantavgifter	2 730	0
	Övrigt	3 741	9 493
	Brutto	3 267 715	2 543 776
	Summa nettoomsättning	3 267 715	2 543 776
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	293 423	72 008
	Reparationer	139 306	107 167
	El	303 867	214 935
	Uppvärmning	444 910	335 504
	Vatten	136 757	167 238
	Sophämtning	163 363	105 556
	Övriga avgifter	154 137	105 662
	Förvaltningsarvoden	165 140	115 742
	Fastighets-skatt/avgift	106 520	78 900
	Övriga driftskostnader	120 154	54 833
		2 027 577	1 357 545
Not 4	Planerat underhåll		
	Montering och driftsättning av nytt låssystem iLOQ	333 427	0
	Byte av avvattningsystem	281 250	0
		614 677	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	6 037	0
	Revisions- och förvaltningskostnader	40 005	37 766
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	5 900	5 900
		51 942	43 666
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en anställd under perioden 1 september 2017 till 31 mars 2018.		
	Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare.		
	Styrelsearvode	79 324	64 033
	Revisorsarvode	2 000	15 830
	Löner och ersättningar	14 000	42 001
	Arbetsgivaravgifter	23 314	21 907
		118 638	144 770
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 086 896	219 253
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	4 191	3 985
		1 091 087	223 238
Not 8	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Värdereglering och resultat försäljning värdepapper	26 354	0
		26 354	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	9	0
		9	0
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	406 929	436 974
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2 885	1 546
		409 814	438 520

Brf Kvinta

Noter	2018-12-31	2017-08-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 850 659	43 850 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 850 659</u>	<u>43 850 659</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 447 810	-2 228 557
Årets avskrivningar	-1 086 896	-219 253
Utgående avskrivningar	<u>-3 534 706</u>	<u>-2 447 810</u>
Bokfört värde	40 315 953	41 402 849
varav byggnader	40 315 953	41 402 849
	<u>40 315 953</u>	<u>41 402 849</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Norr 17:6 i Gävle. Värdeår är 1987.		
Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	<u>8 200 000</u>	<u>8 200 000</u>
Taxvärde totalt	34 200 000	34 200 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	129 791	129 791
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>129 791</u>	<u>129 791</u>
Ingående avskrivningar	-123 564	-119 579
Årets avskrivningar	-4 191	-3 985
Utgående avskrivningar	<u>-127 755</u>	<u>-123 564</u>
Bokfört värde	2 036	6 227
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	0	561 000
Handelsbanken 110AX, inlöst 2018-03-08, utdelning 26 354:20.		
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	-358	8 033
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	510 979	0
Övriga fordringar	0	34 038
	<u>510 621</u>	<u>42 071</u>

Brf Kvinta

Noter	2018-12-31		2017-08-31		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader					
<i>Gjensidige, fastighetsförsäkring</i>		19 722			
<i>SBC medlemsavgift</i>		6 020			
<i>Schindler, Servicekontrakt</i>		6 694			
<i>Securitas</i>		9 840			
<i>HSB, avtal fastighetsskötsel, trappstädning och administration</i>		59 458			
<i>Com Hem, kabel TV</i>		16 139			
<i>År 2016/2017</i>				17 812	
		117 873		17 812	
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 807 957	4 823 164	289 125	-110 155	336 036
Försäljning 2 lägenheter	656 060	2 186 040			
Vinstdisp enl. stämmobeslut				336 036	-336 036
Innevarande års avs/disps.			137 300	-137 300	
Årets resultat					-1 019 657
Belopp vid årets slut	19 464 017	7 009 204	432 025	89 982	-1 019 657
Not 17, Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	737081	1,25%	2019-03-03	2 000 000	0
Stadshypotek	802195	1,53%	2020-06-01	6 250 000	0
Stadshypotek	856482	1,25%	2019-03-03	2 000 000	0
Stadshypotek	856483	1,43%	2022-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek	915321	1,54%	2023-06-01	3 750 000	0
				17 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 000 000
Amortering har skett med 2 500 000 kr under 2018					
Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års omsättning av lån				4 000 000	0
				4 000 000	0
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				18 000	1 000
Arbetsgivaravgifter				14 431	490
				32 431	1 490

Brf Kvinta

Noter	2018-12-31	2017-08-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 245	87 756
Övriga upplupna kostnader		60 816
<i>HSB, snö och sand, december</i>	17 109	
<i>HSB, rep tvättstugan</i>	1 483	
<i>Elnät samt handel, december</i>	21 801	
<i>Fjärrvärme, december</i>	44 873	
<i>Beräknat revisionsarvode</i>	20 000	
Förutbetalda hyror och avgifter	189 338	181 502
Upplupna lagstadgade avgifter	0	3 850
	314 849	333 924

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	32 596 000	32 596 000
----------------------	------------	------------

Gävle den 10/6-19


Anders Klang

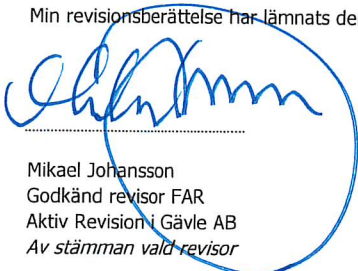


Jörgen Eriksson



Lars Westerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den

12/6 2019


Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR
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 räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-08-01 -- 2017-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 december 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisions sed 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 räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-12-31 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.

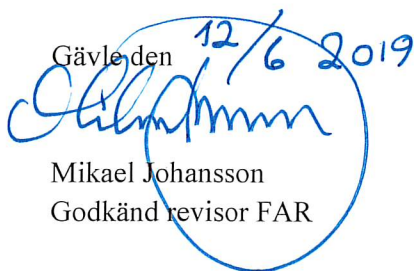
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisionsred 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

12/6 2019



Mikael Johansson

Godkänd revisor FAR