

# Årsredovisning 2019

**BRF KVISTEN**  
717600-1431

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1950-03-10.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

#### Äkta Förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm, samt 3 lokaler 218 kvm och 2 parkeringsplatser.

#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, Mangelrum, Hobbyrum, Cykelrum.

#### Styrelsens Sammansättning

Brita Christiansen (Bugge)	Ordförande
Erik Chvojka	Kassör
Morgan Jernfast	Sekreterare
Bodil Hellerström	Ledamot
Ida Tegby	Ledamot
Carl Brished	Suppleant
Eva Birgitta Mark	Suppleant

#### Valberedning

Frida Flygare och Martin Carlsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Kirsi Jansson Revision AB	Revisor
Hans Kronning	Revisorssuppleant

#### Föregående Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25

Utförda Historiska Underhåll

- 1982 Fastigheten anslöts till fjärrvärme. Fönster tätades och radiatorer försågs med termostater.
- 1986 Isolering av gavel på lågbyggnad Geijersgatan 43. Målning av trappuppgångar.
- 1988 Fasadrenovering (Lagning, målning, nya balkongplattor, ny takpapp samt nytt taktegel).
- 1989 Kabel-TV installerad.
- 1998 Stam- och elrenovering.
- 1999 Grundisolering utbytt utmed fastighetens östra och södra sidor.  
Gunnebostängsel uppsatt.
- 2001-02 Utvändig fönstermålning. Målning av sopskåp.
- 2003 Målning av plåttak på lågbyggnaden, nya skorstensplåtar, takbrygga samt målning av övrig takplåt.
- 2004 Uppgradering av kabel-TV installation till bredband (frivillig anslutning). Målning takfot.
- 2005 Renovering av rökkanaler till öppna spisar (12 st).  
Grundisolering av lågbyggnad utmed Geijersgatan samt återställning av rabatt.
- 2006 Grundisolering av lågbyggnad fick göras om pga vatten fortsatte rinna ner i lokalen.  
Byte av vattenmätare och anslutande ventiler. Renovering av expansionskärl.  
Borttagande av gamla buskar på innergården. Renovering av rabatter.
- 2007 Bortkoppling av saltavhårdare samt inkoppling av kallvatten kran för grov rengöring.  
Byte av knappsats för kodlås i port 22 B samt nytt kretskort i centralen.
- 2008 Fortsatt renovering av föreningens rabatter.
- 2009 Inspektion av föreningens fönster samt upphandling av renovering av fönstren.  
Ny torkanläggning i tvättstugan (torkrumsavfuktare + fläktar) har installerats.
- 2010 Underhållsservice har utförts på Wascator tvättmaskin och torktumlare.  
Sotning av rökkanaler och brandskyddskontroll har genomförts Huss AB enligt förordning.  
Renovering och målning av lägenhets, trapp- och källarfönster har genomförts.  
Nya dörrstängare till ytter- och källardörrar har inköpts och monterats av Swesafe.
- 2011 Översyn av fjärrvärmesystemet.  
Lagning av puts på husfasaden, (lågbyggnad) samt i trappuppgång Tiundagatan 22B.  
Genomgång och lagning av stora husets tak.
- 2012 Byte av cirkulationspumpen för varmvattnet i fjärrvärmeanläggningen.  
Åtgärdande av källarens golvbrunnar, tre nya galler sitter nu fast med silikon.  
Översyn av taket på lågbyggnaden av teknisk expertis och därefter bortskrapning av färg och rengöring av taket.  
Renovering av staketet.
- 2013 Målning av sopskåp. Plattläggning och staketbygge runt kompostkärlet.  
Renovering och målning av trappa, nedgång, dörrar samt räcke till lokalen på Geijersgatan samt nedgång, dörrar och räcke till cykelförrådet. Nedmontering av mattställning och torkställning. Inköp av torkskåp.
- 2014 Inköp av tvättmaskin. Nytt grus till infart och gård.  
Anläggning av gräsmatta där mattställning och torkställning tidigare fanns. Skyddsrummet inspekterat och godkänt efter utförda åtgärder.
- 2015 Fastighetens samtliga elementventiler har bytts ut och nya termostater har monterats.  
Nya entréportar har monterats i de tre trappuppgångarna.

- 2017 Renovering av tvättstugans och torkrummets golv,  
Uppsättning av takskyddsanordningar för sotning.  
2018 Tvättning och målning av plåttak till lågbyggnaden mot Geijersgatan 43.

#### Planerade Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll planeras:

Samtliga lägenhetsdörrar ska bytas ut till säkerhetsdörrar	April-juni 2020
Obligatorisk ventilationskontroll och energideklaration ska göras under 2020.	
Byte av torktumlare	
Rörspolning	

#### Avtal med Leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Trädgårdsskötsel	PD Miljövårdsservice
Snöröjning	PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB (jan-mars) och MSA Service AB (okt-dec)
Underhållsplan	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Försäkring	Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB

#### Byggnadens Uppvärmning

Fjärrvärme

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Allmänt

Postboxar har installerats i samtliga trapphus. I samband med det har belysningen förstärkts i trapphusen på Tiundagatan 22 A och B eftersom postboxarna är placerade på vilplanet där. Föreningen har fått en särskild dispens för den placeringen. Föreningen Kvisten har en egen postbox på Geijersgatan 43.

Styrelsen har förberett upphandling av säkerhetsdörrar och nytt låssystem till samtliga lägenheter.

Styrelsen har påbörjat radonmätning i 5 lägenheter enligt Miljöförvaltningens riktlinjer. Mätningen ska göras vart 10:e år under 2 månader på vintern.

Styrelsen har handlat upp Sinnesfrid Städservice för att utföra trappstädning regelbundet från och med februari 2020. Tidigare har detta sköts av medlemmarna.

Styrelsen har handlat upp Upplands Boservice AB för att utföra trädgårdsskötsel under växtsäsongen 2020. Upplands Boservice ska även vara fastighetsjour och ta emot felanmälningar genom styrelsen.

Styrelsen har genom företaget Förvaltarna tagit fram en underhållsplan som visar på behovet av framtida underhåll på 50 års sikt. En grundlig besiktning av fastigheten har gjorts i samband med det. Underhållsplanen är ett viktigt underlag till föreningens framtida ekonomi.

I december inträffade en vattenskada i en lägenhet på Tiundagatan 22 B. Orsaken var att det gått hål på gummislangen till diskmaskinen i köket. Föreningen har låtit besikta eventuella fuktskador i bjälklaget och



ställt dit fläktar för att torka upp. Lägenhetsinnehavarens kommer att stå för kostnaderna genom sin egen försäkring.

Vattenförbrukningen har varit mycket hög under en del av året men har nu gått ner på normal nivå efter att två toaletter har lagats.

#### Ekonomi

Lägre ränta har avtalats på ett lån. Årets totala amorteringar var 34 604 kronor.

#### Nyhetsbrev

Nyhetsbrevet för föreningen har kommit ut 4 gånger under året.

#### Aktiviteter

Föreningen har genomfört två städ- och trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### **Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	843 726	849 096	840 009	829 075
Resultat efter fin. poster	98 719	135 864	77 026	-25 748
Soliditet, %	28	26	20	16
Yttre fond	482 617	382 617	325 617	268 617
Taxeringsvärde	24 545 000	18 914 000	18 914 000	18 914 000
Bostadsyta, kvm	1 320	1 320	1 320	1 320
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	579	571
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 163	1 189	1 215	1 299
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,29	1,33	2,65
Belåningsgrad, %	93,00	90,07	87,43	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

7

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	97 000	-	-	97 000
Fond, yttre underhåll	382 617	-	100 000	482 617
Balanserat resultat	-27 005	135 864	-100 000	8 858
Årets resultat	135 864	-135 864	98 719	98 719
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>588 476</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>98 719</i></b>	<b><i>687 194</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 858
Årets resultat	98 719
<b>Totalt</b>	<b>107 577</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 635
Balanseras i ny räkning	33 942
	<b>107 577</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

4

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		843 726	849 096
Rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>843 725</b>	<b>849 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-526 479	-526 061
Övriga externa kostnader	8	-71 092	-49 875
Personalkostnader	9	-36 796	-24 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 742	-92 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-729 109</b>	<b>-692 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 617</b>	<b>156 399</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 898	-20 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 898</b>	<b>-20 535</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 719</b>	<b>135 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98 719</b>	<b>135 864</b>

5

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	1 650 091	1 742 179
Maskiner och inventarier	12	42 868	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 692 959</i>	<i>1 742 179</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>1 692 959</i>	<i>1 742 179</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 829	39 100
Övriga fordringar	13	2 103	3 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 573	33 185
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>58 505</i>	<i>75 898</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		697 948	588 224
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>697 948</i>	<i>588 224</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>756 453</i>	<i>664 122</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 449 412</b>	<b>2 406 301</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 000	97 000
Fond för yttre underhåll		482 617	382 617
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>579 617</i>	<i>479 617</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 858	-27 005
Årets resultat		98 719	135 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>107 577</i>	<i>108 858</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>687 194</i>	<i>588 476</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 499 943	1 534 547
Övriga långfristiga skulder		18 024	18 024
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 517 967</i>	<i>1 552 571</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 604	34 604
Leverantörsskulder		52 845	59 023
Skatteskulder		4 255	2 436
Övriga kortfristiga skulder		1 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 399	169 192
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>244 251</i>	<i>265 255</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 449 412</b>	<b>2 406 301</b>

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>588 224</b>	<b>400 726</b>
Resultat efter finansiella poster	98 719	135 864
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	94 742	92 092
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>193 461</b>	<b>227 955</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 393	-48 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 004	42 695
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>189 850</b>	<b>222 102</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-45 522	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-45 522</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-34 604	-34 604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-34 604</b>	<b>-34 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>109 724</b>	<b>187 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>697 948</b>	<b>588 224</b>

4

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kvisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	24 194	70 432
Hysesintäkter, lokaler	46 488	0
Hysesintäkter, p-platser	6 450	0
Årsavgifter, bostäder	764 564	764 564
Övriga intäkter	2 029	14 100
<b>Summa</b>	<b>843 725</b>	<b>849 096</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	2 705	0
Fastighetsskötsel	25 745	25 563
Snöskottning	11 270	1 919
Trädgårdsarbete	5 077	0
Övrigt	35 000	10 827
<b>Summa</b>	<b>79 797</b>	<b>38 309</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	15 700	20 129
<b>Summa</b>	<b>15 700</b>	<b>20 129</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	45 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	16 147	14 525
Sophämtning	17 301	18 347
Uppvärmning	252 648	258 729
Vatten	59 030	50 988
<b>Summa</b>	<b>345 125</b>	<b>342 589</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	28 964	26 169
Fastighetsskatt	35 121	32 554
Kabel-TV	21 772	21 310
<b>Summa</b>	<b>85 857</b>	<b>80 033</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2 185	2 689
Kameral förvaltning	35 512	35 328
Revisionsarvoden	13 125	0
Övriga förvaltningskostnader	20 270	11 858
<b>Summa</b>	<b>71 092</b>	<b>49 875</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	8 796	4 670
Styrelsearvoden	28 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>36 796</b>	<b>24 670</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15 898	20 535
<b>Summa</b>	<b>15 898</b>	<b>20 535</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 323 252</b>	<b>4 323 252</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 323 252</b>	<b>4 323 252</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 581 073</b>	<b>-2 488 982</b>
Årets avskrivning	-92 088	-92 092
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 673 161</b>	<b>-2 581 073</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 650 091</b>	<b>1 742 179</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000</i>	<i>41 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 945 000	10 314 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	8 600 000
<b>Summa</b>	<b>24 545 000</b>	<b>18 914 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>287 846</b>	<b>287 846</b>
Inköp	45 522	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>333 368</b>	<b>287 846</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-287 846</b>	<b>-287 846</b>
Avskrivningar	-2 654	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-290 500</b>	<b>-287 846</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>42 868</b>	<b>0</b>



<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	2 103	3 613
<b>Summa</b>	<b>2 103</b>	<b>3 613</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	9 988	0
Förvaltning	9 096	8 878
Kabel-TV	5 576	5 442
Räntor	277	0
Vatten	4 667	8 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 969	10 674
<b>Summa</b>	<b>35 573</b>	<b>33 185</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,15 %	280 000	288 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,15 %	784 547	801 151
Stadshypotek	2024-10-30	0,89 %	470 000	480 000
<b>Summa</b>			<b>1 534 547</b>	<b>1 569 151</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>34 604</i>	

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	78 956	78 206
Sociala avgifter	7 540	0
Uppl styrelsearvode	24 000	0
Uppvärmning	33 326	35 128
Utgiftsräntor	1 952	4 011
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 625	51 847
<b>Summa</b>	<b>151 399</b>	<b>169 192</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	4 213 200	4 213 200
<b>Summa</b>	<b>4 213 200</b>	<b>4 213 200</b>

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

En avgiftshöjning planeras under 2020 till följd av ökade kostnader för städning och trädgårdsskötsel. En avgiftshöjning behövs även för att på sikt kunna utföra underhåll enligt underhållsplanen.

5

## Underskrifter

Uppsala, 2020 - 04 - 21

Ort och datum

Brita Bugge

Brita Bugge (Christiansen)  
Ordförande

Erik Chvojka

Erik Chvojka  
Kassör

Morgan Jernfast

Morgan Jernfast  
Sekreterare

Ida Tegby

Ida Tegby  
Ledamot

Bodil Hellerström

Bodil Hellerström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21

Kirsi Jansson

Kirsi Jansson Revision AB  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kvisten**

Org.nr 717600-1431

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvisten för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 Kvisten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

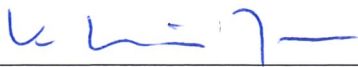
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 2020 04 21



Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor