

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piazza Kvillebäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i Kvillebäckens sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,5 procent. Samfälligheten förvaltar Kvillebäckens gemensamma sopsug..

Styrelsen

Philip Christoffer Holst	Ordförande
Suzan El-Hajj	Ledamot
Aldin Hadziselimovic	Ledamot
Griselda Hallulli	Ledamot
Pierre Linus Hultin	Ledamot
Tashan Fayak Ahmad	Suppleant
Marcus Johan Lennart Larsson Gerdin	Suppleant
Björn Anders Olsson	Suppleant
Ulla Therese Wennsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert
Erik Modin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Förenade Revisorer
Förenade Revisorer

Valberedning

Max Barnö
Therese Wennsten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-19.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-03. Extra stämma med anledning av att vi ej hunnit med samtliga punkter under ordinarie stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 2:6	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 4 flerbostadshus.

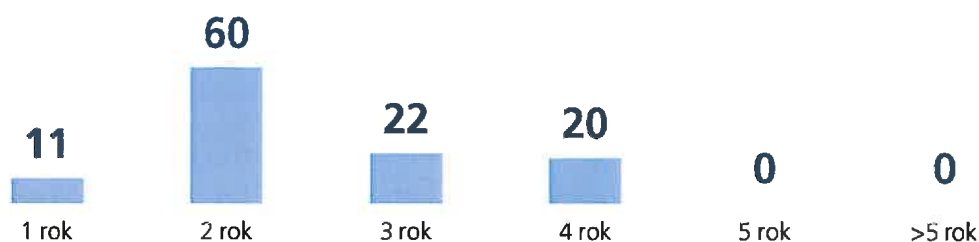
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 691 m², varav 7 379 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dahls Bageri AB	80 m ²	2021-04-14
Benne Över Bron AB	94 m ²	2023-03-31
Lundby Städhjälp AB	58 m ²	2022-01-31
A&D Barbershop AB	80 m ²	2023-04-30

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

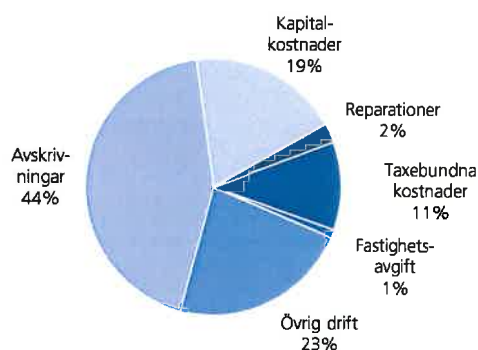
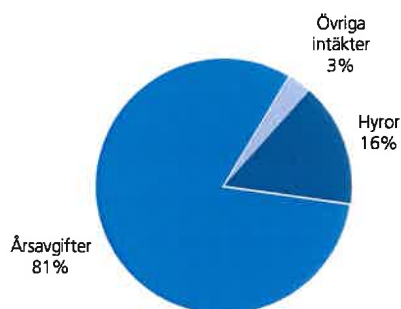
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Finansiär	Handelsbanken
Teknisk förvaltning	GUAB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Service av garageport	ASSA Abloy
Porttelefoner	Aptus Elektronik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	4 394 900	1 871 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 095 857	6 396 145
Finansiella intäkter	280	93
Ökning av kortfristiga skulder	26 697	0
	6 122 834	6 396 238
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 560 669	2 438 265
Finansiella kostnader	1 300 198	1 298 403
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-4 400 000
Ökning av kortfristiga fordringar	386 346	86 487
Minskning av långfristiga skulder	112 892	28 223
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 421 847
	4 360 104	3 873 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 157 630	4 394 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 762 730	2 523 013

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018/2019 hade vi en brand i föreningens lokal på Gustaf Dalensgatan 5D. Renovering utförts under räkenskapsåret och under renoveringen har föreningen fått ersättning för inkomstbortfall. Föreningen har även fått ersättning för reparation samt återställande av lokalen. Föreningen har själva stått för momsen och självriskens till försäkringsbolaget.

Tvåårsbesiktningen var planerad till mars 2020 men på grund av Covid-19 så har besiktningen blivit uppskjuten till fjärde kvartalet 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelser under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	672	168	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 684	2 627	145	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 280	15 295	15 303	14 845
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	3	0
Värmekostnad/m ² totalyta	46	54	6	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	3	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	169	42	0
Soliditet (%)	72	72	71	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-720	-295	-262	0
Nettoomsättning (tkr)	5 907	6 313	1 405	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 379 m² bostäder och 312 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	287 360 000	0	0	287 360 000
Fond för yttre underhåll	644 625	227 910	-23 663	440 378
S:a bundet eget kapital	288 004 625	227 910	-23 663	287 800 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 047 702	-227 910	-271 767	-548 025
Årets resultat	-719 730	-719 730	295 430	-295 430
S:a ansamlad förlust	-1 767 432	-947 640	23 663	-843 455
S:a eget kapital	286 237 193	-719 730	0	286 956 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-719 730
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-819 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 910
summa balanserat resultat	-1 767 432

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

30 994
-1 736 438

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

2019-2020

2018-2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 907 111	6 313 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 746	82 747
Summa rörelseintäkter		6 095 857	6 396 145

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 216 545	-2 174 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 869	-175 012
Personalkostnader	Not 6	-133 255	-88 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 955 000	-2 955 000
Summa rörelsekostnader		-5 515 669	-5 393 265

RÖRELSERESULTAT

580 188 **1 002 880**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 300 198	-1 298 403
Summa finansiella poster		-1 299 918	-1 298 310

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-719 730 **-295 430**

ÅRETS RESULTAT

-719 730 **-295 430**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	393 540 250	396 495 250
Summa materiella anläggningstillgångar	393 540 250	396 495 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	393 540 250	396 495 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	66 035
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 770 868	4 555 757
Summa kortfristiga fordringar	6 770 868	4 621 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 770 868	4 621 792
SUMMA TILLGÅNGAR	400 311 118	401 117 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 360 000	287 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	644 625	440 378
Summa bundet eget kapital		288 004 625	287 800 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 047 702	-548 025
Årets resultat		-719 730	-295 430
Summa fritt eget kapital		-1 767 432	-843 455
SUMMA EGET KAPITAL		286 237 193	286 956 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	81 635 993	112 748 885
Summa långfristiga skulder		81 635 993	112 748 885
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 112 892	112 892
Leverantörsskulder		261 290	331 700
Skatteskulder		143 960	142 160
Övriga skulder		260 000	236 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	659 790	588 125
Summa kortfristiga skulder		32 437 932	1 411 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 311 118	401 117 042

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	3 854 577	3 854 577
Årsavgifter - Kapital	1 104 480	1 104 480
Hyror lokaler momspliktiga	525 355	819 629
Hyror parkering moms	424 400	503 200
Hysesrabatt	-17 800	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 414	31 814
Öresutjämning	-317	-302
	5 907 111	6 313 399

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader	15 078	6 000
Försäkringsersättning	172 948	0
Övriga intäkter	720	76 747
	188 746	82 747

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	402 012	364 808
	Fastighetsskötsel beställning	22 360	18 484
	Fastighetsskötsel gård beställning	434	23 816
	Snöröjning/sandning	10 291	24 482
	Hissbesiktning	10 201	11 944
	Gemensamma utrymmen	55 480	7 771
	Garage	35 102	36 760
	Sophantering	0	1 407
	Gård	0	252
	Serviceavtal	35 962	80 315
	Förbrukningsmateriel	2 869	1 191
	Teleport/hissanläggning	18 224	18 290
		592 936	589 519
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 180	3 134
	Sophantering/återvinning	13 060	0
	Entré/trapphus	-13 582	27 523
	Lås	7 538	7 282
	VVS	4 022	0
	Ventilation	59 104	0
	Elinstallationer	2 222	10 038
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 505	7 378
	Hiss	12 332	0
	Fasad	11 969	0
	Garage/parkering	6 221	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 323	73 760
	Vattenskada	33 341	0
		158 236	129 116
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	23 663
	Mark/gård/utemiljö	30 994	0
		30 994	23 663
	Taxebundna kostnader		
	El	189 636	159 347
	Värme	351 614	411 689
	Vatten	211 225	197 193
	Grovsopor	2 392	2 897
		754 867	771 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 581	65 945
	Självrisk	9 300	0
	Samfällighetsavgift	229 065	216 195
	Kabel-TV	282 586	271 923
		607 532	554 063
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 980	107 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 216 545	2 174 557

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	10 305	2 445
	Tele- och datakommunikation	0	4 990
	Juridiska åtgärder	42 062	0
	Inkassering avgift/hyra	4 400	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	22 935	0
	Föreningskostnader	9 514	3 000
	Styrelseomkostnader	87	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 390	0
	Förvaltningsarvode	116 191	113 109
	Administration	2 985	23 468
	Konsultarvode	0	23 750
		210 869	175 012

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 400	68 250
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	31 855	20 373
		133 255	88 697

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	2 955 000	2 955 000
		2 955 000	2 955 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	400 200 000	404 600 000
	Nyanskaffningar	0	-4 400 000
	Utgående anskaffningsvärde	400 200 000	400 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 704 750	-749 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 955 000	-2 955 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 659 750	-3 704 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	393 540 250	396 495 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 700 000	104 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	149 600 000	149 600 000
	Taxeringsvärde mark	66 598 000	66 598 000
		216 198 000	216 198 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	209 000 000	209 000 000
	Lokaler	7 198 000	7 198 000
		216 198 000	216 198 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	73 555	74 457
	Momsavräkning	107 420	0
	Klientmedel hos SBC	6 157 630	4 394 900
	Fordringar	43 453	86 400
	Fordringar kreditfakturor	388 810	0
		6 770 868	4 555 757

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	440 378	212 468
	Reservering enligt stadgar	227 910	227 910
	Ersättning från byggaren	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 663	0
	Vid årets slut	644 625	440 378

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	31 000 000	31 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,060 %	10 000 000	10 000 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,330 %	31 000 000	31 000 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,330 %	35 258 885	35 371 777	2023-01-30
Handelsbanken	0,850 %	5 490 000	5 490 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		112 748 885	112 861 777	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 112 892	-112 892	
		81 635 993	112 748 885	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 184 425 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	112 890 000	112 890 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Arvoden	81 008	53 677
Sociala avgifter	25 452	16 865
Ränta	111 098	111 223
Avgifter och hyror	442 232	406 360
	659 790	588 125

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 2 / 11 2020



Philip Christoffer Holst
Ordförande



Suzan El-Hajj
Ledamot



Aldin Hadziselimovic
Ledamot



Griselda Hallullu
Ledamot



Pierre Linus Hultin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 11 - 2020



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Piazza Kvillebäcken
Org.nr. 769630-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Piazza Kvillebäcken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Piazza Kvillebäcken för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

Göteborg den 2 november 2020


Per Gillmert
Auktoriserad revisor