

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piazza Kvillebäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

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. Kapitaldelen av årsavgifterna sänks kommande år.

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 samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,5 % procent. Samfälligheten förvaltar Kvillebäckens gemensamma sopsug.

Styrelsen

Suzan El-Hajj	Ordförande
Tashan Ahmad	Ledamot
Aldin Hadziselimovic	Ledamot
Griselda Hallulli	Ledamot
Therese Wennsten	Ledamot
Fredrik Hivell	Suppleant
Marcus Gerdin	Suppleant
Björn Olsson	Suppleant
Jonathan Berg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert
Erik Modin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Förenade Revisorer
Förenade Revisorer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-29.

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

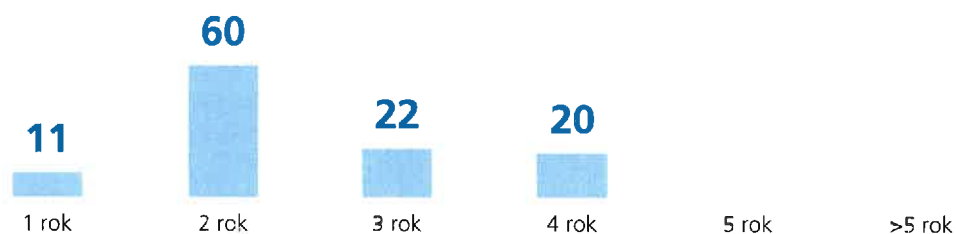
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

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 Städhjälps AB	58 m ²	2022-01-31
A&D Barbershop AB	80 m ²	2023-04-30

Teknisk status

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 Ablcy
Porttelefoner	Aptus Elektronik AB

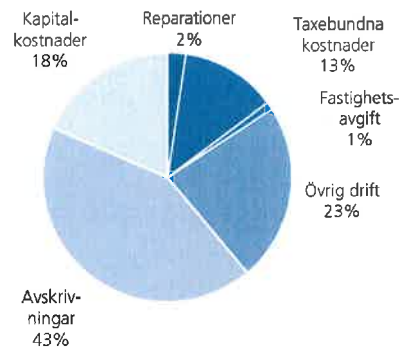
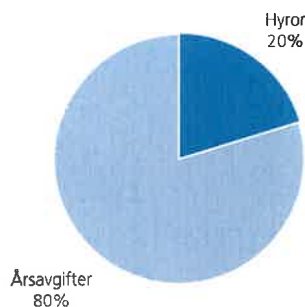
Föreningens ekonomi

Ändring av årsavgift för en del lägenheter (enligt samtal med SBC).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 157 630	4 394 900
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 209 248	6 095 857
Finansiella intäkter	98	280
Minskning kortfristiga fordringar	489 305	0
Ökning av kortfristiga skulder	170 450	26 697
	6 869 100	6 122 834
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 725 360	2 560 669
Finansiella kostnader	1 278 838	1 300 198
Ökning av materiella anläggningstillgångar	36 200	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	386 346
Minskning av långfristiga skulder	112 892	112 892
	4 153 290	4 360 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 873 440	6 157 630
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 715 809	1 762 730

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174

Tillkommande medlemmar: 29

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	672	672	168
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 566	1 684	2 627	145
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 264	15 280	15 295	15 303
Elkostnad/m ² totalyta	33	25	21	3
Värmekostnad/m ² totalyta	49	46	54	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	26	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	169	169	42
Soliditet (%)	71	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-757	-720	-295	-262
Nettoomsättning (tkr)	6 208	5 907	6 313	1 405

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	841 541	227 910	-30 994	644 625
S:a bundet eget kapital	288 201 541	227 910	-30 994	288 004 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 964 348	-227 910	-688 736	-1 047 702
Årets resultat	-757 093	-757 093	719 730	-719 730
S:a ansamlad förlust	-2 721 441	-985 003	30 994	-1 767 432
S:a eget kapital	285 480 100	-757 093	0	286 237 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-757 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 736 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 910
summa balanserat resultat	-2 721 441

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

25 000
-2 696 441

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 208 110	5 907 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 138	188 746
Summa rörelseintäkter		6 209 248	6 095 857
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 429 945	-2 216 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 194	-210 869
Personalkostnader	Not 6	-125 222	-133 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 962 240	-2 955 000
Summa rörelsekostnader		-5 687 600	-5 515 669
RÖRELSERESULTAT		521 647	580 188
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278 838	-1 300 198
Summa finansiella poster		-1 278 740	-1 299 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-757 093	-719 730
ÅRETS RESULTAT		-757 093	-719 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	390 585 250	393 540 250
Inventarier	Not 9	28 960	0
Summa materiella anläggningstillgångar		390 614 210	393 540 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		390 614 210	393 540 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 260	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 991 113	6 770 868
Summa kortfristiga fordringar		8 997 373	6 770 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 997 373	6 770 868
SUMMA TILLGÅNGAR		399 611 583	400 311 118



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 360 000	287 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	841 541	644 625
Summa bundet eget kapital		288 201 541	288 004 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 964 348	-1 047 702
Årets resultat		-757 093	-719 730
Summa fritt eget kapital		-2 721 441	-1 767 432
SUMMA EGET KAPITAL		285 480 100	286 237 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	97 033 101	81 635 993
Summa långfristiga skulder		97 033 101	81 635 993
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 602 892	31 112 892
Leverantörsskulder		251 469	261 290
Skatteskulder		143 960	143 960
Övriga skulder		333 430	260 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	766 630	659 790
Summa kortfristiga skulder		17 098 381	32 437 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 611 583	400 311 118

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	3 854 577	3 854 577
Årsavgifter - Kapital	1 104 480	1 104 480
Hyror lokaler momspliktiga	800 646	525 355
Hyror parkering moms	465 600	424 400
Hysesrabatt	-26 700	-17 800
Avgift andrahandsuthyrning	9 820	16 414
Öresutjämning	-314	-317
	6 208 110	5 907 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader	0	15 078
Försäkringsersättning	0	172 948
Övriga intäkter	1 138	720
	1 138	188 746

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	412 121	402 012
	Fastighetsskötsel beställning	7 230	22 360
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	434
	Snöröjning/sandning	33 400	10 291
	Hissbesiktning	10 577	10 201
	Bevakning	7 230	0
	Gemensamma utrymmen	0	55 480
	Garage/parkering	41 904	35 102
	Gård	365	0
	Serviceavtal	103 775	35 962
	Förbrukningsmateriel	5 320	2 869
	Teleport/hissanläggning	18 224	18 224
		640 145	592 936
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 725	0
	Brf Lägenheter	0	11 180
	Gemensamma utrymmen	10 085	0
	Sophantering/återvinning	0	13 060
	Entré/trapphus	15 895	-13 582
	Lås	1 525	7 538
	VVS	0	4 022
	Ventilation	34 088	59 104
	Elinstallationer	4 507	2 222
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 867	1 505
	Hiss	2 136	12 332
	Fasad	0	11 969
	Garage/parkering	0	6 221
	Skador/klotter/skadegörelse	18 677	9 323
	Vattenskada	36 586	33 341
		158 091	158 236
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	25 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	30 994
		25 000	30 994
	Taxebundna kostnader		
	Ei	250 614	189 636
	Värme	380 134	351 614
	Vatten	235 107	211 225
	Grovsopor	6 871	2 392
		872 726	754 867
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 456	86 581
	Självrisk	0	9 300
	Samfällighetsavgift	261 501	229 065
	Kabel-TV	311 045	282 586
		662 002	607 532
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 980	71 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 429 945	2 216 545

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	7 410	10 305
	Juridiska åtgärder	0	42 062
	Inkassering avgift/hyra	2 903	4 400
	Revisionsarvode extern revisor	35 953	22 935
	Föreningskostnader	434	9 514
	Styrelseomkostnader	926	87
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 390
	Förvaltningsarvode	117 445	116 191
	Administration	3 175	2 985
	Konsultarvode	1 948	0
		170 194	210 869

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 286	101 400
	Sociala kostnader	29 936	31 855
		125 222	133 255

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	2 955 000	2 955 000
	Inventarier	7 240	0
		2 962 240	2 955 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	400 200 000	400 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	400 200 000	400 200 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 659 750	-3 704 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 955 000	-2 955 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 614 750	-6 659 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	390 585 250	393 540 250
	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	INVENTARIER	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	36 200	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 200	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 240	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 240	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 960	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	73 538	73 555
	Momsavräkning	0	107 420
	Klientmedel hos SBC	8 873 440	6 157 630
	Fordringar	44 135	43 453
	Fordringar kreditfakturor	0	388 810
		8 991 113	6 770 868

Not 11		2020-2021- 12-31	2019-2020- 12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	644 625	440 378
	Reservering enligt stadgar	227 910	227 910
	Ersättning från byggaren	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 994	-23 663
	Vid årets slut	841 541	644 625

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,710 %	31 000 000	31 000 000	2026-01-30
	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 %	35 145 993	35 258 885	2023-01-30
	Handelsbanken	0,850 %	5 490 000	5 490 000	2022-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		112 635 993	112 748 885	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 602 892	-31 112 892	
			97 033 101	81 635 993	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	112 890 000	112 890 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Arvoden	123 212	81 008
	Sociala avgifter	38 712	25 452
	Ränta	107 356	111 098
	Avgifter och hyror	497 350	442 232
		766 630	659 790

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25 / 11 2021



Suzan El-Hajj
Ordförande



Tashan Ahmad
Ledamot



Aldin Hadziselimovic
Ledamot



Griselda Hallulli
Ledamot



Therese Wennsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/11 - 2021



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 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 2021 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 "Revisorers 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 Piazza Kvillebäcken för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 29/11-2021


Per Gillmert
Auktoriserad revisor