

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kristinehöjdgatan 5
Org nr: 769604-4796



Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragande av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kristinehöjdsgränd 5
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 434% till 447%.

I resultatet ingår avskrivningar med 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 147 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 85:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 20 lägenheter uppförd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	8
2 rum och kök	9
3 rum och kök	3

Total tomtarea	400 m ²
Total bostadsarea	1 073 m ²

Årets taxeringsvärde	32 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 400 000 kr

Riksbyggen kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 21 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 20-årig underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Inga större åtgärder är planerade de närmaste åren.

Utöver större underhållsarbeten vill styrelsen tillägga att har gjort cykelrum i f.d. soprummet (2019-2020)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byggt tvättstuga i källaren	2006
Tilluftsventiler insatta i samtliga lägenheter	2007
Byte vatten- och avloppsstammar	2011-2012
Badrumsrenovering	2011
Takbyte	2012
Råvinden ombyggd till två lägenheter	2012
Installation av fiberbredband	2014
Ny sopstation	2014
Målning av trapphus samt fönster mot gården	2014
Kontroll av fasaden mot gården	2014
Byte skorstensåpor	2016
Mindre arbeten på gården	2017
Byte av armatur	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Blomberg	Ordförande	2020
Jonas Lundberg	Sekreterare	2020
Susanne Hermansson	Vice ordförande	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clara Constantinescu	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Deloitte AB	Auktoriserad revisor
Niclas Sonesson	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordföranden har ordet

Vi äger huset tillsammans!

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna.

Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön. Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Att bo i en bostadsrättsförening innebär att vi tillsammans får möjlighet att utveckla vårt boende på bästa sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-10-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	759	759	759	788	798
Resultat efter finansiella poster	16	-36	51	52	96
Årets resultat	16	-36	51	52	96
Resultat exklusive avskrivningar	147	95	182	183	227
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	91	47	103	104	172
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	52	45	74	74	51
Balansomslutning	17 235	17 309	17 357	17 455	17 767
Soliditet %	74	73	73	73	71
Likviditet %	253	434	334	310	355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	707	707	707	735	744
Ränta, kr/m ²	68	58	57	77	109
Underhållsfond, kr/m ²	568	535	231	454	409
Lån, kr/m ²	4 101	4 194	4 194	4 334	4 567

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 583 576	3 039 654	574 491	-474 214	-35 841
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-35 841	35 841
Reservering underhållsfond			56 000	-56 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-21 063	21 063	
Årets resultat					16 464
Vid årets slut	9 583 576	3 039 654	609 428	-544 992	16 464

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-510 055
Årets resultat	16 464
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-56 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 063
Summa	-528 528

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 528 528**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	758 508	758 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 721	5 585
Summa rörelseintäkter		764 229	764 093
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 4	-436 288	-476 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 599	-86 855
Personalkostnader	Not 6	-38 314	-44 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-130 954	-130 954
Summa rörelsekostnader		-675 154	-738 279
Rörelseresultat		89 075	25 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	745	787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-73 356	-62 441
Summa finansiella poster		-72 611	-61 654
Resultat efter finansiella poster		16 464	-35 841
Årets resultat		16 464	-35 841

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 649 926	16 780 880
Summa materiella anläggningstillgångar		16 649 926	16 780 880
Summa anläggningstillgångar		16 649 926	16 780 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	96	96
Övriga fordringar	Not 12	13 240	14 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	32 017	41 504
Summa kortfristiga fordringar		45 353	55 640
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	539 908	472 969
Summa kassa och bank		539 908	472 969
Summa omsättningstillgångar		585 261	528 609
Summa tillgångar		17 235 187	17 309 489

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 623 230	12 623 230	
Fond för yttre underhåll	609 428	574 491	
Summa bundet eget kapital	13 232 658	13 197 721	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-544 992	-474 214	
Årets resultat	16 464	-35 841	
Summa fritt eget kapital	-528 528	-510 055	
Summa eget kapital	12 704 130	12 687 666	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 300 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	0
Leverantörsskulder	Not 16	12 590	30 653
Övriga skulder	Not 17	120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	118 347	91 170
Summa kortfristiga skulder		231 057	121 823
Summa eget kapital och skulder		17 235 187	17 309 489

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Vindsvåning	Linjär	121
Standardförbättringar	Linjär	10-60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	758 508	758 508
Summa nettoomsättning	758 508	758 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	4 884	4 523
Fakturerade kostnader	540	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	300	162
Summa övriga rörelseintäkter	5 721	5 585

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-21 063	-18 555
Reparationer	-7 976	-50 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 540	-26 740
Försäkringspremier	-27 076	-26 056
Kabel- och digital-TV	-61 200	-61 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 119
Serviceavtal	-1 544	-2 059
Obligatoriska besiktningar	-5 557	-15 279
Snö- och halkbekämpning	-10 749	0
Förbrukningsinventarier	-894	-6 407
Vatten	-35 362	-27 574
Fastighetsel	-22 659	-18 396
Uppvärmning	-112 879	-123 647
Sophantering och återvinning	-17 749	-19 111
Förvaltningsarvode drift	-84 041	-78 516
Summa driftkostnader	-436 288	-476 157

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 585	-58 062
Arvode, yrkesrevisorer	-15 450	-9 887
Övriga förvaltningskostnader	-900	-3 450
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 814	-2 731
Konsultarvoden	0	-8 000
Bankkostnader	-3 150	-3 150
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-69 599	-86 855

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-27 514	-33 952
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 880	0
Sociala kostnader	-8 920	-10 362
Summa personalkostnader	-38 314	-44 314

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-40 445	-40 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	-90 508	-90 508
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-130 954	-130 954

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	694	736
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	51
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	745	787

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-73 356	-62 377
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-64
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-73 356	-62 441

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 614 134	4 614 134
Mark	5 443 345	5 443 345
Tillkommande utgifter	8 094 796	8 094 796
	18 152 275	18 152 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 152 275	18 152 275

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-497 659	-457 204
Tillkommande utgifter	-873 755	-783 247
	- 1 371 414	- 1 240 451
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-40 455	-40 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-90 508	-90 508
	- 130 963	- 130 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 502 349	- 1 371 414
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 649 926	16 780 861

Varav

Byggnader	4 076 049	4 116 494
Mark	5 443 345	5 443 345
Tillkommande utgifter	7 130 532	7 221 040

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	26 400 000
Totalt taxeringsvärde	32 200 000	26 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 200 000</i>	<i>9 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 000 000</i>	<i>16 800 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	96	96
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	96	96

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	11 477	12 277
Skattekonto	1 763	1 763
Summa övriga fordringar	13 240	14 040

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 202	15 504
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 300	15 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 017	41 504

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	202 879	202 185
Transaktionskonto	337 029	270 785
Summa kassa och bank	539 908	472 969

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 400 000	4 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 300 000	4 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,76%	2021-05-28	1 800 000,00	0,00	0,00	1 800 000,00
SEB	1,75%	2021-07-28	1 400 000,00	0,00	0,00	1 400 000,00
SEB	1,47%	2021-08-28	1 300 000,00	0,00	100 000,00	1 200 000,00
Summa			4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 900 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	12 590	30 653
Summa leverantörskulder	12 590	30 653

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	120	0

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-04-16

Ort och datum



Anders Blomberg



Susanne Hermansson



Jonas Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/5-2020

Deloitte AB



ANDERS LINNÉ
Auktoriserad revisor



Niclas Soneson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kristinehöjdsgratan 5
organisationsnummer 769604-4796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kristinehöjdsgratan 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kristinehöjdsgratan 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 4 maj 2020

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

BRF Kristinehöjdsgratan 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kristinehöjdsgratan 5 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860