

**Brf Kvarnbacken**  
**Org nr 769628-6025**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

2

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 293 m<sup>2</sup> och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 241 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera 44 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage. I väntan på färdigställande av gemensamhetsgarage disponerar föreningen över 44 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i GA:1 Garage, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och kommer att förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 50 000 kronor inklusive moms per år för drift och underhåll inkl. administration av gemensamhetsanläggningen, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t.o.m.
Lötsjö Trafikskola	trafikskola	ja	69	2020-12-31
Denkos Pizzeria	restaurang	ja	106	2020-10-30
Softa AB	café	ja	67	2020-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 1 346 094 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 12 november 2017 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m<sup>2</sup>.

### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 836 400 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (åtta) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (tre) lägenheter upplåtits i andrahand.





*Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat avtal med TECHEM gällande individuell mätning av el och varmvatten.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 119 (121).

*Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 8 juni 2016 haft följande sammansättning:

Kjerstin Palm	Ledamot	Ordförande från 5 juli 2016
Elisabeth Bränneland	Ledamot	Ordförande till 5 juli 2016
Timo Wiksten	Ledamot	
Björn Lundahl	Ledamot	
Maria Streijffert	Ledamot	
Stefan Ek	Suppleant	
Hanifa Salihovic	Suppleant	
Ekram Budak	Suppleant	
Michael Streijffert	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Göran Olsson, Christer Leuf och Hans-Olov Möller ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valberedning*

Yvonne Sellberg      Sammankallande  
Sammi Doudar

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2014.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 007	31
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 295</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 302	31
Årets amorteringar tkr	<u>-1 836</u>	<u>0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	466	31

12

*Nyckeltal*

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	4 417
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 007
Soliditet	%	68
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 591
Lån per kvm boarea	kr	11 933
Genomsnittlig skuldränta	%	1,07
Fastighetens belåningsgrad	%	30,92

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	0	0	31 168
Disposition av föregående års resultat			13 835	17 333	-31 168
Årets resultat					<u>1 007 039</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	13 835	17 333	1 007 039

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	17 333
Årets resultat	<u>1 007 039</u>

Totalt 1 024 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
Balanseras i ny räkning	<u>858 352</u>

Rad endast för räkneverket, balanserat	17 333
Totalt	<u>1 024 372</u>

*Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

*2*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 417 433	358 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 417 433</b>	<b>358 962</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 171 301	-125 400
Övriga externa kostnader	4	-190 645	-9 170
Personalkostnader	5	-77 756	-3 286
Övriga rörelsekostnader		0	-135 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 216	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 734 918</b>	<b>-273 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 682 515</b>	<b>85 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 643	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 119	-55 398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 476</b>	<b>-54 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 007 039</b>	<b>31 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 007 039</b>	<b>31 168</b>

Resultaträkningen för 2015 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 december 2015 till 31 december 2015.

2

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

204 259 784

205 555 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

204 259 784

205 555 000

**Summa anläggningstillgångar**

204 259 784

205 555 000

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra fordringar

8

83 599

141 013

Övriga fordringar

2 874 507

1 808 779

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

193 747

37 994

*Summa kortfristiga fordringar*

3 151 853

1 987 786

*Kassa och bank*

Kassa och bank

107 699

5 659 036

*Summa kassa och bank*

107 699

5 659 036

**Summa omsättningstillgångar**

3 259 552

7 646 822

**Summa tillgångar**

207 519 336

213 201 822

2

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

13 835

0

*Summa bundet eget kapital*

140 638 835

140 625 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

17 333

0

Årets resultat

1 007 039

31 168

*Summa fritt eget kapital*

1 024 372

31 168

**Summa eget kapital**

141 663 207

140 656 168

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

61 927 200

63 163 600

**Summa långfristiga skulder**

61 927 200

63 163 600

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 236 400

1 836 400

Leverantörsskulder

1 884 278

0

Skatteskulder

149 014

0

Övriga skulder

11

109 832

7 172 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

549 405

373 400

**Summa kortfristiga skulder**

3 928 929

9 382 054

**Summa eget kapital och skulder**

207 519 336

213 201 822



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	285 094
Telefoni, bredband, TV	190 080	15 840
Vattenavgifter	116 022	10 486
Hyror lokaler	407 000	26 250
Övriga hyrestillägg	23 523	1 692
Hyror parkering	211 200	17 600
Övriga förråd	41 225	2 000
Övriga intäkter	4 430	0
Återförda reserveringar	12 953	0
Brutto	4 427 561	358 962
Övriga vakanser parkering	-10 127	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 417 434</b>	<b>358 962</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	322 025	26 702
Reparationer, löpande underhåll	24 814	1 439
Elavgifter	220 286	22 761
Uppvärmning	232 755	37 814
Vatten och avlopp	54 383	12 111
Renhållning	46 303	7 273
Försäkringar	44 102	1 697
IT-kommunikation & TV	187 248	15 603
Övriga fastighetskostnader	13 495	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 890	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 171 301</u></b>	<b><u>125 400</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	62 381	0
Kontorsmaterial	1 941	0
Kommunikation	902	0
Revision	25 000	1 333
Föreningsmöten	394	797
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 784	6 292
Övriga förvaltningskostnader	1 859	0
Konsultarvoden	14 466	0
Övriga externa kostnader	8 918	748
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>190 645</u></b>	<b><u>9 170</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	59 167	2 500
Sociala kostnader	18 589	786
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>77 756</u></b>	<b><u>3 286</u></b>

2

**Not 6 Finansiella intäkter**

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 943	733
Övriga ränteintäkter	2 700	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>11 643</b>	<b>733</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	0
Inköp/Aktiveringar	1 346 094	0
Utbetald investeringsmoms	-1 346 094	0
Omklassificering	0	155 425 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Årets avskrivningar	-1 295 216	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295 216	0
Utgående planenligt värde	154 130 732	155 425 948
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	0
Omklassificering	0	50 129 052
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>204 259 784</b>	<b>205 555 000</b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 244 000	0
Taxeringsvärde mark	21 745 000	0
	91 989 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	0
Lokaler	2 589 000	0
	91 989 000	0

2

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	90 827	0
Fordran Entreprenör	169 296	0
Klientmedelskonto MBF	2 614 384	1 808 779
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 874 507</u></b>	<b><u>1 808 779</u></b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,00	2017-03-01	11 200 000
Stadshypotek	0,87	2017-12-01	12 990 900
Stadshypotek	0,90	2018-12-01	12 990 900
Stadshypotek	1,14	2019-12-01	12 990 900
Stadshypotek	1,50	2020-12-01	12 990 900
Summa:			63 163 600
Avgår kortfristig del			-1 236 400
Summa skulder till kreditinstitut			61 927 200
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			56 981 600

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>65 000 000</u></b>	<b><u>65 000 000</u></b>

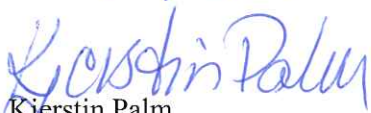
2



**Not 11      Övriga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Moms	109 832	0
Skuld Entreprenör	0	7 172 204
Skulder till MBF	0	50
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>109 832</u></b>	<b><u>7 172 254</u></b>

Järfälla 2017-03-13



Kjerstin Palm  
Ordförande



Timo Wiksten  
Ledamot



Elisabeth Bränneland  
Ledamot



Björn Lundahl  
Ledamot



Maria Streijffert  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken, org.nr 769628-6025

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

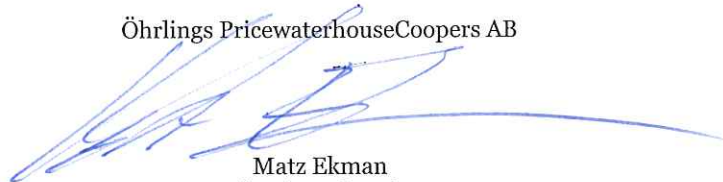
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 5 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor