

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde 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.

/

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 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 241 m². 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 extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara deläktig i GA:1 Garage, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

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 ² /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/m² 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 2017 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/m².

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. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 236 400 kronor (1 836 400 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 elva.

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

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



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 119 (119).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 april 2017 haft följande sammansättning:

Kjerstin Palm	Ledamot	Ordförande, avgått 25 februari 2018
Stefan Ek	Ledamot	Ordförande from. 27 februari 2018
Angie Karimi	Ledamot	
Hanifa Salihovic	Ledamot	
Tobias Sennerby	Ledamot	
Maria Streijffert	Ledamot	
Michael Streijffert	Ledamot	

Vid föreningsstämman avgick Elisabeth Bränneland, Björn Lundahl, Timo Wiksten och Ekrem Budak ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (tio) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 28 mars där första beslutat av två gällande stadgeändring togs.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
------------------------------------	-----------

Valberedning

Sammi Doudar	Sammanställande
Karl Edlund	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	794	1 007
Årets bokförda avskrivningar på materiella anläggningstillgångar tkr	<u>1 303</u>	<u>1 295</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 097	2 302
Årets amorteringar tkr	<u>-1 236</u>	<u>-1 836</u>
Årets likvidöverskott tkr	861	466

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	4 741	4 417
Resultat efter finansiella poster	tkr	794	1 007
Soliditet	%	69	68
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 346	38 591
Lån per kvm boarea	kr	11 700	11 933
Genomsnittlig skuldränta	%	1,10	1,07
Fastighetens belåningsgrad	%	30,51	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	13 835	17 333	1 007 039
Disposition av föregående års resultat			166 020	841 019	-1 007 039
Årets resultat					794 029
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	179 855	858 352	794 029

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	858 352
Årets resultat	794 029

Totalt 1 652 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
Balanseras i ny räkning	1 486 361

Rad endast för räkneverket, balanserat	858 352
Totalt	1 652 381

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 740 741	4 417 433
Summa rörelseintäkter		4 740 741	4 417 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 676 829	-1 171 301
Övriga externa kostnader	4	-186 268	-190 645
Personalkostnader	5	-95 093	-77 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 716	-1 295 216
Summa rörelsekostnader		-3 260 906	-2 734 918
Rörelseresultat		1 479 835	1 682 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 567	11 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 373	-687 119
Summa finansiella poster		-685 806	-675 476
Resultat efter finansiella poster		794 029	1 007 039
Årets resultat		794 029	1 007 039



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	202 964 568	204 259 784
Inventarier, verktyg och installationer	9	30 000	0

<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>202 994 568</i>	<i>204 259 784</i>
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar

202 994 568

204 259 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		183 271	83 599
Övriga fordringar	10	1 988 083	2 874 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 902	193 747

<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 369 256</i>	<i>3 151 853</i>
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank		0	107 699
----------------	--	---	---------

<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>107 699</i>
-----------------------------	--	----------	----------------

Summa omsättningstillgångar

2 369 256

3 259 552

Summa tillgångar

205 363 824

207 519 336

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

179 855

13 835

Summa bundet eget kapital

140 804 855

140 638 835

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

858 352

17 333

Årets resultat

794 029

1 007 039

Summa fritt eget kapital

1 652 381

1 024 372

Summa eget kapital

142 457 236

141 663 207

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

61 169 900

61 927 200

Summa långfristiga skulder

61 169 900

61 927 200

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

757 300

1 236 400

Leverantörsskulder

177 900

1 884 278

Skatteskulder

2

149 014

Övriga skulder

12

130 078

109 832

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

671 408

549 405

Summa kortfristiga skulder

1 736 688

3 928 929

Summa eget kapital och skulder

205 363 824

207 519 336

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.

I bokslutet 2015 fördelades föreningens anskaffningsvärde utifrån beräknat taxeringsvärde. Föreningens byggnad har därefter åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Då det nya taxeringsvärdet inte väsentligt avviker från det beräknade har fördelningen av anskaffningsvärdet och avskrivningsplanen inte justerats.

Avskrivningsprinciper

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.


Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Gallergrind	5 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

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	469 548	407 000
Hyror parkering	211 200	211 200
Vattenavgifter	121 044	116 022
Elavgifter	252 203	0
Övriga hyresintäkter	43 600	41 225
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	25 884	23 523
Övriga intäkter	18 372	4 430
Återförda reserveringar	0	12 953
Brutto	4 753 059	4 427 561
Övriga vakanser hyresförluster	-12 317	-10 127
Summa nettoomsättning	4 740 742	4 417 434

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	322 827	322 025
Reparationer, löpande underhåll	72 388	24 814
Elavgifter	430 860	220 286
Uppvärmning	266 649	232 755
Vatten och avlopp*	207 936	54 383
Renhållning	64 590	46 303
Försäkringar	81 678	44 102
IT-kommunikation & TV	187 260	187 248
Övriga fastighetskostnader	16 751	13 495
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 890	25 890
Summa driftskostnader	1 676 829	1 171 301

* I kostnaden för 2017 ingår ca 38 tkr avseende VA-avgifter 2016.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 807	62 381
Kontorsmaterial	506	1 941
Kommunikation	465	902
Porto	640	0
Indrivning	3 242	0
Revision	32 525	25 000
Föreningsmöten	7 832	394
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 500	74 784
Övriga förvaltningskostnader	1 663	1 859
Konsultarvoden	4 500	14 466
Övriga externa tjänster	55 588	0
Övriga externa kostnader	0	8 918
Summa övriga externa kostnader	186 268	190 645

Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	74 666	59 167
Sociala kostnader	20 427	18 589
Summa arvoden, personalkostnader	95 093	77 756

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 863	8 943
Övriga ränteintäkter	703	2 700
Summa finansiella intäkter	3 566	11 643

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Inköp/Aktiveringar	0	1 346 094
Utbetald investeringsmoms	0	-1 346 094
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 295 216	0
Årets avskrivningar	-1 295 216	-1 295 216
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 590 432	-1 295 216
Utgående planenligt värde	<u>152 835 516</u>	<u>154 130 732</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>202 964 568</u>	<u>204 259 784</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	70 244 000	70 244 000
Taxeringsvärde mark	21 745 000	21 745 000
	<hr/>	<hr/>
	91 989 000	91 989 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	89 400 000
Lokaler	2 589 000	2 589 000
	<hr/>	<hr/>
	91 989 000	91 989 000

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årets anskaffningar	37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	0
Årets avskrivningar	-7 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 500	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>30 000</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	40 043	90 827
Fordran Entreprenör	11 756	169 296
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 929 874	2 614 384
Övriga fordringar	6 410	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 988 083</u>	<u>2 874 507</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,90	2018-12-01	12 981 800
Stadshypotek	1,14	2019-12-01	12 981 800
Stadshypotek	1,50	2020-12-01	12 981 800
Stadshypotek	1,30	2021-12-01	12 981 800
Stadshypotek	1,53	2022-12-01	10 000 000
Summa:			61 927 200
Avgår kortfristig del			-757 300
Summa skulder till kreditinstitut			61 169 900
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			58 140 700

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Moms	34 678	109 832
Deponerade medel	95 400	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>130 078</u>	<u>109 832</u>


Järfälla 2018 - 03 - 20



Stefan Ek
Ledamot



Angie Karimi
Ledamot



Hanifa Salihovic
Ledamot




Maria Streijffert
Ledamot



Michael Streijffert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
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 år 2017.

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 2017 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 år 2017 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 försummelse 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 3/4 - 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcus Petersson'.

Marcus Petersson

Auktoriserad revisor