

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Kvarnbacken

2019

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KVARNBÄCKEN

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Beslut om sandlåda på innergården, se bilaga.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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. 242 m². Föreningen disponerar 44 ordinarie parkeringsplatser och 12 extra parkeringsplatser i gemensamhetsgarage.

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 delaktig 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 återbetalad 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.

CT

Fastighetens underhållsbehov

Fastigheten är nybyggd varför endast mindre underhållsåtgärder är planerade 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 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m². Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

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 fr.o.m 2018-07-01 tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Fr.o.m. 1 januari 2018 har föreningen tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen löpande amorterat 760 200 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, utöver detta så gjordes en extra amortering om 500 000 kronor i november. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

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

5

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 116 (116).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Stefan Ek	Ordförande
Angie Karimi	Ledamot
Hanifa Salihovic	Ledamot
Maria Streijffert	Ledamot
Michael Streijffert	Ledamot

Efter extra föreningsstämma den 27 augusti 2019 har styrelsen följande sammansättning:

Michael Streijffert	Ordförande
Angie Karimi	Ledamot
Lena Anglestål	Ledamot
Maria Streijffert	Ledamot
Roger Viberg	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer och suppleanter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Love Ekstam Ljusegren
Kenneth Bengtsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.



FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	389	956
Årets bokförda avskrivningar på materiella anläggningstillgångar tkr	<u>1 303</u>	<u>1 303</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 692	2 259
Årets amorteringar tkr	<u>-1 260</u>	<u>-1 742</u>
Årets likvidöverskott tkr	432	517

Nyckeltal

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	4 948	5 190	4 741	4 417
Resultat efter finansiella poster	tkr	389	956	794	1 007
Soliditet	%	71	71	69	68
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	37 872	38 100	38 346	38 591
Lån per kvm boarea	kr	10 846	11 000	11 700	11 933
Genomsnittlig skuldränta	%	1,29	1,35	1,10	1,07
Fastighetens belåningsgrad	%	28,64	29,09	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	345 875	1 486 361	956 188
Disposition av föregående års resultat			166 020	790 168	-956 188
Årets resultat					<u>389 268</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	511 895	2 276 529	389 268

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 276 529
Årets resultat	389 268

Totalt	2 665 797
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-66 241
Balanseras i ny räkning	2 566 018

Totalt	2 665 797
--------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 947 880	5 190 453
Summa rörelseintäkter		4 947 880	5 190 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 117 432	-1 905 109
Periodiskt underhåll	4	-66 241	0
Övriga externa kostnader	5	-190 077	-124 435
Personalkostnader	6	-140 182	-104 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 716	-1 302 716
Summa rörelsekostnader		-3 816 648	-3 436 793
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 131 232</i>	<i>1 753 660</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 622	12 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 586	-810 258
Summa finansiella poster		-741 964	-797 472
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>389 268</i>	<i>956 188</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>389 268</i>	<i>956 188</i>



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

200 374 136

201 669 352

Inventarier, verktyg och installationer

10

15 000

22 500

Summa materiella anläggningstillgångar

200 389 136

201 691 852

Summa anläggningstillgångar

200 389 136

201 691 852

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

168 448

166 341

Övriga fordringar

11

1 593 541

1 177 561

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 672

157 131

Summa kortfristiga fordringar

1 879 661

1 501 033

Summa omsättningstillgångar

1 879 661

1 501 033

Summa tillgångar

202 268 797

203 192 885



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

511 895

345 875

Summa bundet eget kapital

141 136 895

140 970 875

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 276 529

1 486 361

Årets resultat

389 268

956 188

Summa fritt eget kapital

2 665 797

2 442 549

Summa eget kapital

143 802 692

143 413 424

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 12

56 533 964

57 909 700

Summa långfristiga skulder

56 533 964

57 909 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

875 736

760 200

Leverantörsskulder

170 613

221 874

Skatteskulder

12 485

975

Övriga skulder

13

127 014

131 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

746 293

755 686

Summa kortfristiga skulder

1 932 141

1 869 761

Summa eget kapital och skulder

202 268 797

203 192 885



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 2016. 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	477 564	480 900
Hyror parkering	520 400	650 079
Vattenavgifter	124 363	123 570
Elavgifter	230 202	241 215
Övriga hyresintäkter	69 600	44 400
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	27 024	35 356
Övriga intäkter	0	9 026
Återförda reserveringar*	13 105	0
Brutto	5 073 466	5 195 754
Hyresförluster vakanser parkering	-73 686	-800
Övriga vakanser hyresförluster**	-51 900	-4 500
Summa nettoomsättning	4 947 880	5 190 454

*Återföring av reserverat revisionsarvode.

**Höjda hyresförluster till följd av brand i källarförråd.

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	421 041	323 227
Reparationer, löpande underhåll	204 030	226 485
Elavgifter	453 391	476 222
Uppvärmning	376 151	316 587
Vatten och avlopp	148 858	147 168
Renhållning	123 850	70 500
Försäkringar	86 352	83 432
Avgift till gemensamhetsanläggning	49 563	28 177
IT-kommunikation & TV	185 354	187 110
Övriga fastighetskostnader	31 441	20 311
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 400	25 890
Summa driftskostnader	2 117 431	1 905 109

5

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Renovering soprum	66 241	0
Summa periodiskt underhåll	66 241	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga hyreskostnader	189	0
Förbrukningsinventarier	6 264	1 766
Kontorsmaterial	8	64
Kommunikation	553	558
Porto	383	423
Revision	12 700	17 719
Föreningsmöten	10 525	7 825
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 320	73 105
Övriga förvaltningskostnader	15 144	1 151
Konsultarvoden	3 383	0
Övriga externa tjänster	66 609	21 824
Summa övriga externa kostnader	190 078	124 435

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse*	106 667	80 000
Sociala kostnader*	33 515	24 533
Summa arvoden, personalkostnader	140 182	104 533

*Ökad kostnad till följd av periodisering. Utbetalt styrelsearvode är 80 000 kr, exklusive sociala kostnader. Enlig stämmobeslut.

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 932	10 833
Övriga ränteintäkter	690	1 953
Summa finansiella intäkter	4 622	12 786

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 885 648	-2 590 432
Årets avskrivningar	-1 295 216	-1 295 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 180 864	-3 885 648
Utgående planenligt värde	<u>150 245 084</u>	<u>151 540 300</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>200 374 136</u>	<u>201 669 352</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	78 222 000	70 244 000
Taxeringsvärde mark	18 918 000	21 745 000
	<u>97 140 000</u>	<u>91 989 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 400 000	89 400 000
Lokaler	3 740 000	2 589 000
	<u>97 140 000</u>	<u>91 989 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000

5

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-7 500
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 500	-15 000
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>15 000</u>	<u>22 500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	0	40 041
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 593 541	1 137 520
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 593 541</u>	<u>1 177 561</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,30	2021-12-01	12 721 800
Stadshypotek	1,53	2022-12-01	8 800 000
Stadshypotek	0,97	2024-12-01	12 463 600
Stadshypotek	1,50	2020-11-30	12 963 600
Stadshypotek	1,27	2023-12-01	10 460 700
Summa:			57 409 700
Avgår kortfristig del			-875 736
Summa skulder till kreditinstitut			56 533 964
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			53 031 020

5

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	31 614	34 526
Skulder till MBF	0	1 100
Deponerade medel	95 400	95 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>127 014</u>	<u>131 026</u>

Järfälla 2020-03-16


Michael Streijffert
Ordförande


Roger Viberg



Angie Karimi


Lena Angestål


Maria Streijffert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
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 2019.

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 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 Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för år 2019 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.

Västerås den 30 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Motion till årsmötet 2020 för Brf Kvarnbacken

Sandlåda eller något för barnen på innergården saknas.

Vi vet att det finns en sandlåda i föreningen bredvid, men den känns påträngande att gå till. Dessutom vore det trevligt att fler föräldrar får hälsa på varandra och får lära känna varandra bättre. I och med att man sitter ute i gården med barnen (då de får något att leka med). Vi observerade under året att det bor många barnfamiljer i vår förening och föreningen vi delar gården med, men det finns oanvänd yta som knappt används (gården).

Vi förslår att man tar bort bordet och bänken som knappt används, och sätter dit en sandlåda för barnen.

Med vänlig hälsning,
Järfälla 2020-01-19
Jesper Lindholm. lgh 11001