

BRF KVARNBERGET I GUSTAVSBERG

Org nr 769618-0137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg (nedan benämnd Brf) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Brf's hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Brf's hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf's fastighet

Brf's fastighet, som har beteckningen Gustavsberg 1:309, ligger i Värmdö kommun. Fastigheten förvärvades under hösten 2008 genom köp från JM AB. Totalentreprenadavtal för uppförande av flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten ingicks med JM AB den 11 mars 2009. Köpebrev utfärdades den 25 maj 2009. Lagfart meddelades den 24 juni 2009.

Servitut

Fastigheten har vid Bergsgatan ett belastande officialservitut för parkering. Servitutet är bildat till förmån för fastigheterna Ösby 1:57 och 1:58 ägda av Brf Gröneborg.

Byggnadsår, taxeringsvärde och ytor

Fastigheten, som bebyggdes under åren 2008-2009, är uppdelad på två närliggande områden med en sammanlagd markyta på 16 409 m². Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 m². Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2016 är SEK 53 800 000 varav SEK 41 000 000 utgör byggnadsvärde och SEK 12 800 000 markvärde.

Lägenheter, lokaler och markanläggningar

Brf äger sex bostadsbyggnader varav tre vid Väderkvarnsvägen och tre vid Kvarnhjulsvägen. Byggnaderna innefattar 48 bostadsrättslägenheter, fördelade med 23 på Väderkvarnsvägen och 25 på Kvarnhjulsvägen, och ett övernattningsrum. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Brf's lägenheter är fördelade enligt följande:

Lägenheter	Antal	Lgh yta	Totalytor
6 st. 1 rums lgh	6	39 m ²	234
12 st. 2 rums lgh	7	57 m ²	399
	4	66 m ²	264
	1	68 m ²	68
22 st. 3 rums lgh	9	81 m ²	729
	2	82 m ²	164
	3	84 m ²	252
	5	89 m ²	445
	3	99 m ²	297
6 st. 4 rums lgh	3	103 m ²	309
	3	109 m ²	327
1 st. 5 rums suterräng lgh	1	128 m ²	128
1 st. 6 rums suterräng lgh	1	135 m ²	135
	48		3 751 m²

Övernattningsrummet, med enkelt pentry, kylskåp, toalett/duschrum och TV, som medlemmarna kan hyra, finns i huset Väderkvarnsvägen 2.

Uppvärmda lägenhetsförråd finns i fyra av husen, två av husen har uppvärmda förråd i separata byggnader. Sophus finns i tre uppvärmda byggnader.

Carportbyggnader för 20 bilar under tak och 29 öppna parkeringsplatser finns för uthyrning till Brf's medlemmar. Sex platser är dubbelplatser och sammanlagt finns således uthyrningsytor med plats för 55 bilar. Platserna är inte kopplade till viss lägenhet och följer inte med till köpare/ny

medlem vid överlåtelse av bostadsrätt. Därutöver finns sex besöksparkeringsplatser. Inom fastighetens område finns en liten inhägnad lekplats och fem jordkällare.

Försäljning och inflyttning

Under året 2016 har 5 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare. Brf hade vid 2015 års slut 72 medlemmar.

Behandling av medlemskapsansökningar

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen och Bostadsrättsinnehavares egendom ingår. Bostadsrättshavares ansvar mot Brf ingår inte. Från 1 augusti 2017 kommer fastighetens försäkring även att omfatta bostadsrättshavares ansvar.

Värme, ventilation och energideklarationer

Byggnaderna värms med fjärrvärme, levererad av Vattenfall, med tillskottsvärme av frånluftsvärme i separat ventilationsvärmepump. Värmedistributionen i byggnaderna är vattenburen med radiatorer.

Boverket har 2012-09-11 utfärdat Energideklarationer för Brf's sex bostadshus. För samtliga Brf's bostadshus hus gäller: "Detta hus använder 70 kWh/m² och år, varav el 35 kWh/m². Liknande hus 95-116 kWh/m² och år, nya hus 55 kWh/m²."

Under vintern/våren 2014 gjordes långtidsmätning av radon i alla marklägenheter och i en lägenhet på varje plan över mark. Samtliga mätningar visade väl godkända värden.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) gjordes hösten 2015 i samtliga lägenheter. Anmärkningar har åtgärdats och ny besiktning med godkänt resultat har genomförts under 2016.

Markernas och byggnadernas tekniska status

Garantibesiktning genomfördes i december 2011.

Garantier

JM AB's garantitid enligt entreprenadavtalet och köpavtalet löpte ut i december 2011. Brf övertog vid garantitidens slut garantier utfärdade av JM's underleverantörer. Efter garantitidens slut har några fel, som enligt Brf är ursprungliga, upptäckts. JM har åtgärdat några av dessa, andra har åtgärdats av Brf.

Åtgärder under året

Översyn av markområden, beskärning av träd och borttagning av sly har fortsatt bl.a. vid städdagar höst och vår.

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Brf är, med andelstalet 43,2 av totalt 1526,4, ansluten till Gustavsbergs Vägförening, GA:2.

Brf är medlem i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening GA:39 som förvaltar del av Väderkvarnsvägen med anslutna stigar och naturytor. Brf's kostnadsandel utgör 5 av totalt 21 andelar (23,8% av driftkostnaderna).

Brf ingår även i gemensamhetsanläggningarna Ösby GA:21 och Ösby GA:22. Beträffande Ösby GA:21, som omfattar cirka 130 m² vägyta på Kvarnshjulsvägen nedre del, kostnadsansvarar Brf för 25 av de 40 andelarna.

Ösby GA:22 omfattar cirka 60 längdmeter väg på Brf's fastighet från Kvarnshjulsvägens nedre del in mot fastigheterna Mariagatan 7-9. Brf ansvarar inte för några kostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen sköts sedan 2013 av föreningens styrelse.

Teknisk förvaltning

-Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel ombesörjdes till utgången av 2013 av JM AB. Nytt reviderat och omfångsminskat avtal har ingåtts med WIAB Service.

-Service på och tillsyn av hissarna ligger på Kone AB respektive Inspecta Sweden AB.

-Städningen av trapphus m.m. ombesörjs av Städpoolen AB.

-Avtal om plogning och sandning har för säsongen 2016/2017 träffats med Värmdö Maskin & Support AB (VMS) i samarbete med Väderkvarnsvägens Samfällighets-förening GA:39.

-Trädgårdsskötsel har under sommarhalvåret utförts enl avtal med Spira och av medlemmar bl a vid städdagar.

Övriga avtal

Tillgång till kraftnät och el inköptes enligt avtal med Vattenfall. Under året 2016 har Brf haft avtal om fasta priser för Brf's förbrukningselektricitet. Avtalet löper till den 30 april 2019.

Fjärrvärme inköps av Vattenfall. Under 2016 har Vattenfall infört en ny modell för beräkning och debitering av fjärrvärme. Brf, som anser att den nya prismodellen på ett orättfärdigt sätt gynnar Vattenfall och ökar Brf's effektförbrukning, har i samarbete med andra fjärrvärmekunder förgäves försökt påverka Vattenfall och Näringsdepartementet så att den nya prismodellen inte införs.

Vatten, avlopp och hantering av hushållssopor inköps från Värmdö Kommun. Övriga och miljösorterade sopor hämtas enligt avtal med Suez Recycling AB. Kostnaderna bestrids av Brf och ingår i debiterade årsavgifter.

Avtal om bredband, IT-telefoni och TV föreligger med Telia. Den ursprungliga avtalsperioden på tre år förlängs årsvis. Baskostnaderna betalas av Brf och ingår i debiterade årsavgifter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende förvaltningsåret 2016 hölls i Musikens hus, Gustavsberg den 19 april 2016.

Styrelsen

Styrelsen skall enligt Stadgarna ha tre till fem ledamöter och en till fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Styrelsen har haft följande sammansättning:

<i>Perioden till föreningsstämman 2016-04-19</i>		<i>Perioden från föreningsstämman 2016-04-19</i>	
Pernilla Rosteck	Ordförande	Pernilla Rosteck	Ordförande
Hans Adolfsson	Ledamot	Hans Adolfsson	Ledamot
Jan-Ove Hafstad	Ledamot	Jan-Ove Hafstad	Ledamot
Camilla Alvesborg	Ledamot	Camilla Alvesborg	Ledamot till 30/6
Rolf Ihre	Ledamot	Therese Flemström	Ledamot
Viktor Sand	Ledamot	Barbro Aldeheim	Ledamot från 30/6
		Solveig Sandberg	Suppleant

Under 2016 har en översyn av styrelsearbetet gjorts för att klara ut arbetsfördelning och ansvarsområden för styrelseledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft 10 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Brf's firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter eller suppleant två i förening.

Valberedning

Viktor Sand utsågs till valberedare till föreningsstämman 2017.

Revisor

ET Revision AB är från föreningsstämman 2014 ordinarie revisor. Huvudansvarig inom ET Revision AB är auktoriserade revisorn Ylva Ekmark Tjärnberg. Genom val av revisionsfirman ET Revision AB till revisor, och inte en namngiven revisor, behövs inte någon revisorssuppleant.

Brf's ekonomi

Kostnader för värmesystem

Föreningen har under 2016 drabbats av problem med värmeanläggningen. I flera av husen har medlemmar upplevt att värmen varit dålig. Vår VVS firma VIAB har under 2016 lagt ner ett omfattande arbete på att byta ut och serva läckande ackumulatortank, cirkulationspump, tryckgivare, och avgaspumpar. Kostnaderna uppgår till ca 150 000 och fortfarande kvarstår problem i några hus.

Ekonomisk plan

Brf's ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2009-03-30. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2009-03-30. Den ekonomiska planen finns publicerad på föreningens hemsida www.brchkvarnberget.com

Avskrivningsplan

Brf's avskrivningsprinciper och summor redovisas nedan under "Tilläggsupplysningar".

Brf's långfristiga lån

Brf's fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7. Under året har Brf amorterat 588 147 kr varav 248 776 kr i enlighet med fastställd plan och 339 371 kr den 30 december som extra amortering.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2009. Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Brf har varit befriad från fastighetsavgift under åren 2010-2014 men betalar halv fastighetsavgift för åren 2015-2019 vilket för året 2016 innebär 29 808 kr. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för Brf's fastighetsunderhåll skall enligt Brf's stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² (motsvarande 93.775 kr/år) lägenhetsarea i Brf's hus. Detta skall enligt stadgarna ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för Brf's fastighet har skett. Slutfinansiering gjordes under 2010, avsättningarna inleddes redan samma år. För perioden 2010 -2015 har totalt 1 181 325 överförts till yttre fond. För 2016 föreslår styrelsen att stadgeenlig avsättning med 93 775 kr görs och att 150 000 kr avseende underhåll av värmesystemet återföres från yttre fonden.

Årsavgifter

Årsavgifterna (606 kr/kvm) har varit oförändrad 2013, 2014 och 2016. För 2015 beslutade styrelsen att inte ta ut avgift för januari. För 2017 planeras oförändrad årsavgift.

I årsavgiften ingår, utöver dispositionsrätten till lägenheten och vad som framgår av Brf's stadgar,

Ett uppvärmt förråd utanför lägenheten

Värme, vatten, sophämtning och städning av entré, hissar och trapphus

Bredbandstelefoni, TV och internetuppkoppling

Brf's försäkringar

I årsavgiften ingår inte
 Medlems egen elförbrukning
 Biluppställningsplats med motorvärmarruttag
 Medlems egen hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring
 Hämtning av grovsopor, elektronik- och miljöfarligt avfall

Eget kapital

	Betalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	881 325	67 350	-76 981
Disposition av föregående års resultat			300 000	-376 981	76 981
Årets resultat					-39 451
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	1 181 325	-309 630	-39 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-309 630
Årets resultat	-39 451
	-349 081

Styrelsen föreslår

Att från yttre fond återföra	150 000
Att till yttre fond avsätta	-93 775
Balanseras i ny räkning	-405 306
	-349 081

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

RESULTATRÄKNING	NOT	160101-	150101-
		-161231	-151231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 267 880	2 084 440
Hysesintäkter, p-plats		226 762	211 432
Övriga intäkter	1	23 844	36 460
Summa intäkter		2 518 486	2 332 332
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-485 430	-397 777
Taxebundna kostnader	3	-764 957	-673 909
Fastighetsförsäkring		-30 254	-11 637
Bredband o Kabel TV		-117 778	-120 930
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-1 398 419	-1 204 253
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-23 906	-37 740
Styrelsearvode inkl sociala avg		-111 535	-53 021
Revisionsarvode, extern revisor		-28 125	-25 125
Förvaltning		-25 362	-16 278
Lantmäterikostnader		0	0
Övriga externa kostnader		0	0
Summa övriga externa kostnader		-188 928	-132 164
Avskrivningar			
Summa avskrivningar	4	-701 400	-701 400
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		229 739	294 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 617	2 356
Räntekostnader för fastighetslån		-240 715	-344 044
Dröjsmålsräntor		-284	0
Summa finansiella poster		-239 382	-341 688
Fastighets avgift		-29 808	-29 808
ÅRETS RESULTAT		-39 451	-76 981

BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	125 481 772	126 183 172
Parkeringsplatser	6	0	0
Summa anläggningstillgångar		125 481 772	126 183 172

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader		19 547	16 292
Summa korta fordringar		19 547	16 292

Kassa och bank		360 946	94 650
Bankkonton SBAB		181 089	304 472
Summa omsättningstillgångar		561 582	415 414
SUMMA TILLGÅNGAR		126 043 354	126 598 586

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 485 000	29 485 000
Upplåtelseavgifter		80 000 000	80 000 000
Fond för yttre underhåll		1 181 325	881 325
Summa bundet eget kapital		110 666 325	110 366 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-309 630	67 350
Årets resultat		-39 451	-76 981
Summa fritt eget kapital		-349 082	-9 631

Summa eget kapital		110 317 244	110 356 694
--------------------	--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	15 395 446	15 983 593
---------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder (fastighetsavgift)	8	29 808	29 808
Prel skatt o sociala avgifter		49 515	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	9	251 342	228 491
Summa kortfristiga skulder		330 665	258 299

SUMMA EGET KAP OCH SKULDER		126 043 354	126 598 586
-----------------------------------	--	--------------------	--------------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper

Ingen avskrivning görs på markvärdet som uppgår till 22.376.000 kr.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

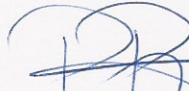
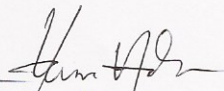
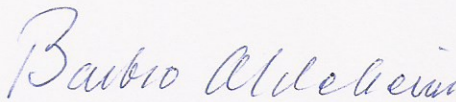
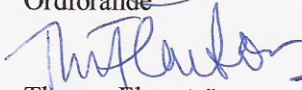
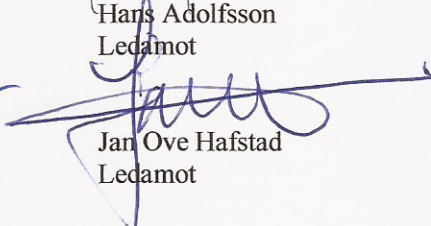
För byggnaderna tillämpas fr.o.m. 2014 en linjär avskrivningsplan på 150 år. Årliga avskrivningar görs med 701.400 kr.

För parkeringsanläggningen har en linjär avskrivning på 5 år tillämpats. Anläggningen är helt avskrivnen.

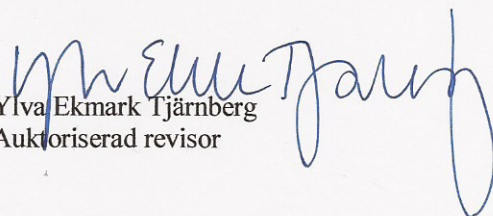
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Övr intäkter		
Övernattningslägenhet	15 500	13 620
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 344	22 840
	23 844	36 460
Not 2 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel grundavtal	0	20 132
Trädgårdsskötsel	53 160	55 003
Städdagar	9 777	14 367
Snöröjning/sandning	46 700	54 047
Städning grundavtal	68 873	67 162
Hiss besiktning	6 231	6 063
Hiss service inkl larmavtal	53 468	34 594
Vägförening GA2 Gustavsberg	38 880	38 880
Vägförening GA39 Väderkvarnsvägen	17 500	17 500
Reparationer och underhåll byggnader	36 769	63 204
Reparationer värmesystem	150 441	0
Underhåll markytor	3 631	700
OVK - ventilationskontroll	0	26 125
	485 430	397 777
Not 3 Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	202 511	182 572
Fjärrvärme	214 546	141 757
Vatten o avlopp	187 976	235 428
Avfallshantering	159 924	114 152
	764 957	673 909
Not 4 Avskrivningar		
Avskrivning byggnader	701 400	701 400
Avskrivning parkeringsanläggning	0	0
	701 400	701 400
Not 5 Anläggningstillgångar, byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	128 205 000	128 205 000
varav mark 22 376 000		
Ingående ack avskrivn av byggnader	2 021 828	1 320 428
Årets avskrivning	701 400	701 400
Utgående ack avskrivning byggnader	2 723 228	2 021 828
Utgående restvärde enligt plan	125 481 772	126 186 172
Not 6 Parkeringsanläggning		
Ingående ack anskaffningsvärde	24 580	24 580
Ingående ack avskrivningar	-24 580	-24 580
Årets avskrivning parkeringsanläggning	0	0
Utgående ack avskrivn	24 580	24 580
Utgående restvärde parkeringsanläggning	0	0

Not 7 Fastighetslån					
	Stadshypotek 1,77 %	Bundet till	2019-12-30	4 995 446	5 244 222
	Stadshypotek 1,15 %	Bundet till	2017-12-30	3 000 000	3 000 000
	Statshypotek 1,15 %	3 mån bundet till	2017-03-30	2 700 000	3 039 371
	Stadshypotek 1,93 %	Bundet till	2021-03-30	4 700 000	4 700 000
				15 395 446	15 983 593
Not 8 Korta skulder					
	Prelskatt o sociala avgifter styrelse			49 515	0
	Fastighetsavgift 2016			29 808	29 808
				79 323	29 808
Not 9 Förutbet intäkter och upplupna kostnader					
	Upplupna räntekostnader			20 487	15 728
	Förutbetalda månadsavgifter			203 855	185 763
	Ber arvode för revision			27 000	27 000
				251 342	228 491
Not 10 Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar			18 750 000	18 750 000
	Ansvarsförbindelser			Inga	Inga

Gustavsberg 29 mars 2017

		
Pernilla Rosteck Ordförande	Hans Adolfsson Ledamot	Barbro Aldeheim Ledamot
		
Therese Flemström Ledamot	Jan Ove Hafstad Ledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017



Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnberget i Gustavsberg
Org.nr. 769618-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kvarnberget i Gustavsbergs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Kvarnberget i Gustavsberg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnberget i Gustavsberg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Kvarnberget i Gustavsberg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhet, art, 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 förtenningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 ersättningskyldighet mot bolaget, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min

professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 30 mars 2017



Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR