

BRF KVARNBERGET I GUSTAVSBERG

Org nr 769618-0137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 ouppvärmda 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 2017 har åtta bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare. Brf hade vid 2017 års slut 77 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 stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen och Bostadsrättsinnehavares egendom ingår. Från 1 augusti 2017 omfattar fastighetens försäkring även bostadsrättstillägget.

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

Under verksamhetsåret 2017 har belysningen i entré och trapphus i samtliga byggnader bytts ut och ersatts med rörelsestyrd LED-belysning. Samtliga plåtdörrar i fristående förråd och soprum har målats i enlighet med underhållsplanen. 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 Kvarnhjulsvägen nedre del, kostnadsansvarar Brf för 25 av de 40 andelarna.

Ösby GA:22 omfattar cirka 60 längdmeterväg på Brf's fastighet från Kvarnhjulsvägens 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 och KTC Control AB.

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

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

-Avtal om snöröjning och sandning har för säsongen 2017/2018 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 2017 har Brf haft avtal om fasta priserför Brf's förbrukningselektricitet. Avtalet löper till den 30 april 2019.

Fjärrvärme inköps av Vattenfall. Under 2017 har Vattenfall infört en ny modell för beräkning och debitering av fjärrvärme. Effekter på kostnader för el och fjärrvärme kommer att följas upp under 2018.

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

Avtal om bredband, IT-telefonioch 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 på Blå Blom i Gustavsbergs hamn den 10 april 2017.

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 2017-04-10</i>		<i>Perioden från föreningsstämman 2017-04-10</i>	
Pernilla Rosteck	Ordförande	Pernilla Rosteck	Ordförande
Hans Adolfsson	Ledamot	Hans Adolfsson	Ledamot
Therese Flemström	Ledamot	Therese Flemström	Ledamot
Barbro Aldeheim	Ledamot	Barbro Aldeheim	Ledamot till 1/8
Jan-Ove Hafstad	Ledamot	Anette Malmström	Ledamot till 1/8
Solveig Sandberg	Suppleant	Trine Werner	Suppleant

Styrelsen gjorde inledningsvis en översyn av styrelsearbetet som underlag för fördelning av arbete och ansvarsområden för styrelseledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 11 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

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

Valberedning

Jan Ove Hafstad utsågs till valberedare till föreningsstämman 2018.

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 sedan några år haft problem med värmeanläggningen. I flera av husen har medlemmar upplevt att värmen varit dålig. Fortsatt arbete för att uppgradera reglersystem och byta ut och reparera delar i värmecentralerna pågår. Kostnaderna uppgår till ca 125 000 och fortfarande återstår en del åtgärder att klara av under 2018.

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.brffkvarnberget.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 648 776 kr varav 248 776 kr i enlighet med fastställd plan och 400 000 kr 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 2017 innebär 31 560 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 -2016 har totalt 1125 100 överförts till yttre fond. För 2017 föreslår styrelsen att stadgeenlig avsättning med 93 775 kr görs och att 300 000 kr avseende underhåll av värmesystem och utbyte av belysning återföres från yttre fonden.



Årsavgifter

Årsavgifterna (606 kr/kvm) har varit oförändrad 2013, 2014, 2016 o2017. För 2015 beslutade styrelsen att inte ta ut avgift för januari. För 2018 planeras oförändrad årsavgift.

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

Ett uppvärmt förråd utanför lägenheten
Värme, vatten, sophämtning och städning av entré, hissar och trapphus
Bredbandstelefont, TV och internetuppkoppling
Från 1/8 omfattar Brf's försäkring även bostadrttstillägget.

I årsavgiften ingår inte

Medlems egen elförbrukning
Biluppställningsplats med motorvärmarruttag
Medlems egen hemförsäkring
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	1 181 325	-309 630	-39 451
Disposition av föregående års resultat			-56 225	16 774	39 451
Årets resultat					-185 054
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	1 125 100	-292 856	-185 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-292 856
Årets resultat	-185 054
	-446 350

Styrelsen föreslår

Att från fond för yttre underhåll omföres	300 000
Att till förenings fond för yttre underhåll avsätts	-93 775
Balanseras i ny räkning	- 240 125

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

RESULTATRÄKNING	NOT	170101-	160101-	150101-
		-171231	-161231	-151231
Intäkter				
Årsavgifter bostäder		2 269 080	2 267 880	2 084 440
Hysesintäkter, p-plats		231 070	226 762	211 432
Övriga intäkter	1	22 235	23 844	36 460
Summa intäkter		2 522 385	2 518 486	2 332 332
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Fastighetsskötsel	2	-774 584	-485 430	-397 777
Taxebundna kostnader	3	-613 170	-764 957	-673 909
Fastighetsförsäkring		- 41 347	-30 254	-11 637
Bredband o Kabel TV		- 117 728	-117 778	-120 930
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-1 546 829	-1 398 419	-1 204 253
Övriga externa kostnader				
Administrationskostnader		-17 433	-23 906	-37 740
Styrelsearvode inkl sociala avg		-113 174	-111 535	-53 021
Revisionsarvode, extern revisor		-26 172	-28 125	-25 125
Förvaltning		-27 519	-25 362	-16 278
Summa övriga externa kostnader		-184 298	-188 928	-132 164
Avskrivningar				
Summa avskrivningar	4	-701 400	-701 400	-701 400
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		89 858	229 739	294 515
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter		724	1 617	2 356
Räntekostnader för fastighetslån		-242 329	-240 715	-344 044
Dröjsmålsräntor		- 1 747	- 284	0
Summa finansiella poster		-243 352	-239 382	-341 688
Fastighetsavgift				
Fastighets avgift		- 31 560	-29 808	-29 808
ÅRETS RESULTAT		-185 054	-39 451	-76 981

BALANSRÄKNING**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	124 780 372	125 481 772	126 183 172
Parkeringsplatser	6	0	0	0
Summa anläggningstillgångar		124 780 372	125 481 772	126 183 172

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader		30 636	19 547	16 292
Kassa och bank		242 304	360 946	94 650
Bankkonton SBAB		181 813	181 089	304 472
Summa omsättningstillgångar		454 753	561 582	415 414
SUMMA TILLGÅNGAR		125 235 125	126 043 354	126 598 586

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		29 485 000	29 485 000	29 485 000
Upplåtelseavgifter		80 000 000	80 000 000	80 000 000
Fond för yttre underhåll		1 125 100	1 181 325	881 325
Summa bundet eget kapital		110 610 100	110 666 325	110 366 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		- 292 856	- 309 630	67 350
Årets resultat		- 185 054	- 39 451	- 76 981
Summa fritt eget kapital		- 477 910	- 349 082	- 9 631
Summa eget kapital		110 132 190	110 317 243	110 356 694

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	14 746 670	15 395 446	15 983 593
---------------	---	------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Fastighetsavgift	8	61 992	29 808	29 808
Prel skatt o sociala avgifter		50 454	49 515	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	9	243 820	251 342	228 491
Summa kortfristiga skulder		356 266	330 665	258 299
SUMMA EGET KAP OCH SKULDER		125 235 125	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 avskriven.

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Övr intäkter			
Övernattningslägenhet	8 800	15 500	13 620
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 435	8 344	22 840
	22 235	23 844	36 460
Not 2 Fastighetsskötsel			
Fastighetsskötsel grundavtal	0	0	20 132
Trädgårdsskötsel	115 605	53 160	55 003
Städdagar	25 724	9 777	14 367
Snöröjning/sandning	42 113	46 700	54 047
Städning grundavtal	70 788	68 873	67 162
Hiss besiktning	6 331	6 231	6 063
Hiss service inkl larmavtal	76 699	53 468	34 594
Vägförening GA2 Gustavsberg	38 880	38 880	38 880
Vägförening GA39 Väderkvarnsvägen	17 500	17 500	17 500
Reparationer och underhåll byggnader	218 661	36 769	63 204
Reparationer värmesystem	124 975	150 441	0
Underhåll markytor	3 723	3 631	700
OVK - ventilationskontroll	33 585	0	26 125
	774 584	485 430	397 777
Not 3 VVS, renhålln			
Fastighetsel	206 898	202 511	182 572
Fjärrvärme	245 325	214 546	141 757
Vatten o avlopp	89 278	187 976	235 428
Avfallshantering	71 669	159 924	114 152
	613 170	764 957	673 909
Not 4 Avskrivningar			
Avskrivning byggnader	701 400	701 400	701 400
Avskrivning parkeringsanläggning	0	0	0
	701 400	701 400	701 400
Not 5 Anläggningstillgångar, byggnader och mark			
Ingående anskaffningsvärde	128 205 000	128 205 000	128 205 000
varav mark 22 376 000			
Ingående ack avskrivn av byggnader	2 723 228	2 021 828	1 320 428
Årets avskrivning	701 400	701 400	701 400
Utgående ack avskrivning byggnader	3 424 628	2 723 228	2 021 828
Utgående restvärde enligt plan	124 780 372	125 481 772	126 186 172
Not 6 Parkeringsanläggning			
Ingående ack anskaffningsvärde	24 580	24 580	24 580
Ingående ack avskrivningar	-24 580	-24 580	-24 580
Årets avskrivning parkeringsanläggning	0	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	4 746 670	4 995 446	5 244 222
Stadshypotek 1,15 %	3 mån bundet 2018-04-30	2 600 000	3 000 000	3 000 000
Statshypotek 1,15 %	3 mån bundet 2018-03-30	2 700 000	2 700 000	3 039 371
Stadshypotek 1,93 %	Bundet till 2021-03-30	4 700 000	4 700 000	4 700 000
		14 746 670	15 395 446	15 983 593

Not 8 Korta skulder

Prelskatt o sociala avgifter styrelse	50 454	49 515	0
Fastighetsavgift (2016 + 2017)	61 992	29 808	29 808
	112 446	79 323	29 808

Not 9 Förutbet intäkter och upplupna kostnader

Upplupna räntekostnader	13 862	20 487	15 728
Förutbetalda månadsavgifter	202 958	203 855	185 763
Ber arvode för revision	27 000	27 000	27 000
	243 820	251 342	228 491

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000	18 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

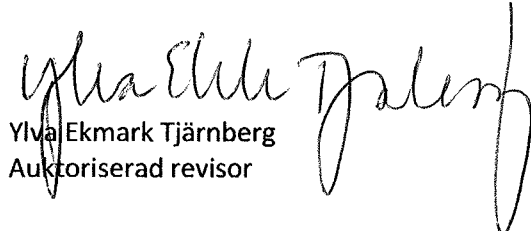
Gustavsberg 14 mars 2018


Pernilla Rosteck


Hans Adolfsson


Therese Flemström

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018


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 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 föreningen 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 en förening 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

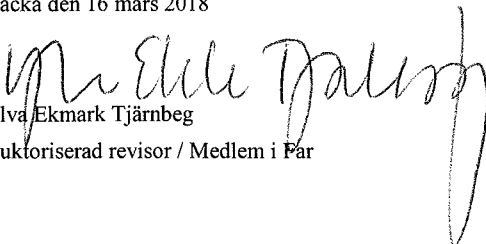
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelser 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 16 mars 2018



Ylva Ekmark Tjärnbeg
Auktoriserad revisor / Medlem i Par