

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Kvarnhjulet

Org.nr 769625-4015

www.brfkvarnhjulet.se

Styrelsen för Brf Kvarnhjulet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte 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.

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Europén 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2021. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 14 våningar med totalt 176 bostadsrätts-lägenheter, total boarea ca 13 447 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 829 m². Föreningen disponerar över 154 parkeringsplatser varav 87 i garage samt fyra MC-platser i garage.

Byggnaderna med installationer är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende väg och gångväg som belastar tomträtten.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Bromma stadsdelsnämnd Förskola		ja	829	2034-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2015 erhållit 4 617 586 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t o m 17 september 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 25 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 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 691 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkt bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten 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, källsortering och service av sopkasuner. Avtalet gäller till den 30 juni 2017. Upphandling av ny leverantör pågår under våren 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 84 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Agentia Förvaltning AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park (numera Q-Park) om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2017. Avtalet är uppsagt och ny upphandling pågår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Styrelsen har beslutat om extra amortering med 2 492 000 kronor per år under de kommande fem åren, dessutom amorteras 988 000 kronor per år enligt ekonomisk plan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Amorteringen har tillfälligt minskats med 500 000 kronor för att likvidmässigt klara ökade kostnader vid upphandling av teknisk förvaltning.

Garantibesiktning har under våren 2017 genomförts avseende föreningens byggnader och installationer med hjälp av oberoende besiktningsman.

Under året har 18 (20) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Den 12 januari 2016 hölls en extra föreningsstämma, där det beslutades att installera kameraövervakning i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 277 (277).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 april 2016 haft följande sammansättning:

Tomas Jalrup	Ledamot	Ordförande
Anders Rudin	Ledamot	
Jimmy Nilsson	Ledamot	
Hans Christian Malmström	Ledamot	
Niclas Sandberg	Ledamot	
Björn Karlström	Suppleant	
Ulla Rydevik	Suppleant	
Päivi Palosaari	Suppleant	
Sally Jonsson Lilja	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Eva Bondelid Ager, Lena Danielsson och Daniel Berglund ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson	

Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Andreas Bergqvist
Elisabeth Hellgren
Ida Larsson

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2014. Föreningens medlemmar har på ordinarie föreningsstämma den 13 april 2016 antagit nya stadgar men dessa har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Kompletterande information om föreningen finns på Brf Kvarnhjulets hemsida
www.brfkvarnhjulet.se

Flerårsöversikt

Kassaflöde

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-383	-234
Årets bokförda avskrivningar tkr	<u>5 278</u>	<u>1 317</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	4 895	1 083
Årets amorteringar tkr	-3 980	-750
Förändring övrigt rörelsekapital	<u>-68</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	847	333

Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	13 282	4 357
Resultat efter finansiella poster tkr	-383	-234
Soliditet %	70,7	70,3
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	46 517	46 907
Lån per m ² boarea kr	13 480	13 776
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	12 671	12 976
Genomsnittlig skuldränta %	1,96	1,96
Fastighetens belåningsgrad %	29,0	29,4

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>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	239 435 000	206 770 000	0	0	-234 293
Disposition av föregående års resultat			118 967	-353 260	234 293
Årets resultat					-382 867
Belopp vid årets utgång	239 435 000	206 770 000	118 967	-353 260	-382 867

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-353 260
Årets resultat	-382 867
Totalt	-736 127

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	356 900
Balanseras i ny räkning	-1 093 027
Totalt	-736 127

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 282 253	4 357 258
Övriga rörelseintäkter	3	22 982	601 400
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 305 235	4 958 658
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 499 669	-2 180 828
Övriga externa kostnader	5	-205 640	-65 176
Personalkostnader	6	-113 354	-38 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 277 844	-1 316 844
Övriga rörelsekostnader	7	0	-391 956
Summa rörelsens kostnader		-10 096 507	-3 993 648
Rörelseresultat		3 208 728	965 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37	1 573
Räntekostnader		-3 591 632	-1 200 876
Summa finansiella poster		-3 591 595	-1 199 303
Årets resultat		-382 867	-234 293

Resultaträkningen för 2015 omfattar perioden 1 september - 31 december med undantag av fastighetsskatten som omfattar hela räkenskapsåret.

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

8, 14

625 519 634

630 768 156

Inventarier, verktyg och installationer

9

125 561

0

Summa materiella anläggningstillgångar

625 645 195

630 768 156

Summa anläggningstillgångar

625 645 195

630 768 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 988

3 315

Övriga fordringar

16 076

7 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

674 212

654 231

Summa kortfristiga fordringar

695 276

665 444

Kassa och bank

Kassa och bank

3 751 903

2 904 638

Summa kassa och bank

3 751 903

2 904 638

Summa omsättningstillgångar

4 447 179

3 570 082

SUMMA TILLGÅNGAR

630 092 374

634 338 238

k

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll	118 967	0
Summa bundet eget kapital	446 323 967	446 205 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-353 260	0
Årets resultat	-382 867	-234 293
Summa fritt eget kapital	-736 127	-234 293
Summa eget kapital	445 587 840	445 970 707
Långfristiga skulder	11, 14	
Skulder till kreditinstitut	177 790 000	181 270 000
Summa långfristiga skulder	177 790 000	181 270 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 480 000	3 980 000
Leverantörsskulder	762 136	187 751
Aktuell skatteskuld	188 600	601 400
Övriga skulder	12 414 395	453 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 1 869 403	1 874 942
Summa kortfristiga skulder	6 714 534	7 097 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	630 092 374	634 338 238

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
Markanläggningar	5 år
Installationer	5 år
Inventarier	10 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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter, bostäder	8 828 082	2 950 099
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	464 655	155 328
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	260 868	78 392
	Hysesintäkt, lokaler	2 233 058	701 887
	Hysesintäkt, fastighetsskatt	135 480	52 333
	Hysesintäkt, garage	714 345	232 945
	Hysesintäkt, parkeringsplatser	483 235	150 741
	Hysesintäkter, gästlägenhet	47 500	33 900
	Kontrollavgifter (p-böter)	104 400	0
	Övriga hyresrelaterade intäkter	10 630	1 633
	Summa nettoomsättning	13 282 253	4 357 258
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättningar	22 982	0
	Entreprenören enligt avtal	0	601 400
	Summa övriga rörelseintäkter	22 982	601 400
Not 4	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsel	631 430	245 335
	Uppvärmning	669 370	323 747
	Vatten/avlopp	235 035	104 132
	Sophantering	75 116	20 233
	Försäkringspremier	76 075	35 411
	Tomträttsavgäld	1 321 300	440 433
	IT-kommunikation och TV	451 901	151 060
	Teknisk förvaltning	502 840	172 417
	Fastighetsskatt	188 600	601 400
	Parkeringsjänst	211 099	32 472
	Reparationer/underhåll	84 379	40 733
	Övriga driftskostnader	52 524	13 455
	Summa driftskostnader	4 499 669	2 180 828
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revision	20 400	6 668
	Ekonomisk förvaltning	165 060	54 333
	Övriga externa kostnader	20 180	4 175
	Summa övriga externa kostnader	205 640	65 176
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	88 800	29 558
	Sociala avgifter	24 554	9 286
	Summa personalkostnader	113 354	38 844

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	0	391 956
	Summa övriga rörelsekostnader	0	391 956
Not 8	Byggnader och tomträtt	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	636 702 566	0
	Inköp	19 842	191 702 566
	Erhållen utbetald investeringsmoms	-4 617 566	-4 617 566
	Omklassificeringar från pågående nyanläggning	0	445 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 104 842	632 085 000
	Ingående avskrivningar	-1 316 844	0
	Årets avskrivningar	-5 268 364	-1 316 844
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 585 208	-1 316 844
	Utgående redovisat värde	625 519 634	630 768 156
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	625 500 781	630 768 156
	Redovisat värde markanläggningar	18 853	0
	Summa redovisat värde	625 519 634	630 768 156
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	213 600 000	105 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 260 000	44 540 000
	<i>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</i>		
	Bostäder	260 000 000	149 000 000
	Lokaler	18 860 000	540 000
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	135 041	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 041	0
	Årets avskrivningar	-9 480	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 480	0
	Utgående redovisat värde	125 561	0

Per

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	283 076	91 237
Hysesintäkter, garage	10 770	138 210
Hysesintäkter, parkeringsplatser	2 700	63 900
Tomträttsavgäld	330 325	330 325
Försäkringspremier	9 222	30 559
Övriga förutbetalda kostnader	38 119	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	674 212	654 231

Not 11 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	3 480 000	3 980 000
Amortering inom 2 till 5 år	13 920 000	15 920 000
Amortering efter 5 år	163 870 000	165 350 000
Summa långfristiga skulder	181 270 000	185 250 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2018-06-01	1,37%	296 000	36 254 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,50%	796 000	36 254 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,94%	796 000	36 254 000
Stadshypotek	2022-12-30	2,48%	796 000	36 254 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,49%	796 000	36 254 000
Summa			3 480 000	181 270 000
Avgår kortfristig del				3 480 000
Summa långfristiga skulder				177 790 000

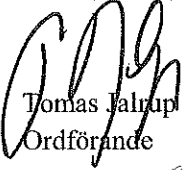
Not 12 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Entreprenören enligt avtal	396 673	374 470
Övriga skulder	17 722	78 968
Summa övriga skulder	414 395	453 438

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	120 545	123 192
Förutbetalda avgifter/hyror	1 491 140	1 442 545
Uppvärmning	91 932	128 511
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	58 242	58 242
Övriga upplupna kostnader	107 544	122 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	1 869 403	1 874 942

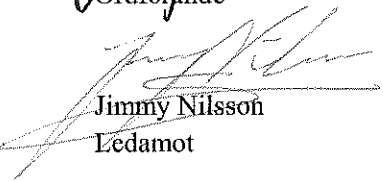
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	186 000 000	186 000 000
Summa ställda säkerheter	186 000 000	186 000 000

Bromma den 5/4 2017
Brf Kvarnhjulet


Tomas Jalrup
Ordförande


Anders Rudin
Ledamot

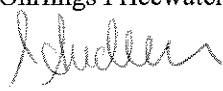

Jimmy Nilsson
Ledamot


Niclas Sandberg
Ledamot


Hans Christian Malmström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet, org.nr 769625-4015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Kvarnhjulet för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Kista den 7 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingela Andersson', written over a horizontal line.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor