

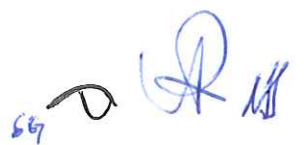
Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Kvarnhjulet

Org.nr 769625-4015

www.brfkvarnhjulet.se

64 

Styrelsen för Brf Kvarnhjulet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens femte 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 156 parkeringsplatser för bil, 83 i garage, 67 utomhusplatser samt sex gästplatser. För MC finns sju 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 gång- och cykelväg 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 4 617 566 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.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större 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 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 691 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkte 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 Teknikförvaltning i Stockholm AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour. Källsortering sköts av SUEZ Recycling AB, avtalstid 12 månader från 1 juli 2017 med förlängning. För markskötsel finns avtal med Lövhagen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB samt för städning finns avtal med KEAB gruppen AB. För Teknikförvaltning i Stockholm AB och Lövhagen Mark & trädgård i Upplands Väsby AB gäller avtalen till 31 augusti 2019, för KEAB gruppen AB tillsvidareavtal.

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 augusti 2019.



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Styrelsen har beslutat om extra amortering med 2 992 000 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 10.

Amorteringen har under 2017 tillfälligt minskats med 250 000 kronor för att likvidmässigt klara ökade kostnader vid upphandling av teknisk förvaltning.

Föreningens likviditet är fortsatt god 4,5 Mkr (3,8 Mkr). Den ökade likviditeten på grund av minskad amortering behövde aldrig utnyttjas under året.

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

Under året har 19 (18) bostadsrätter överlåts. Styrelsen har under året medgivit att en (.tre) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 273 (277).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2017 haft följande sammansättning:

Tomas Jalrup	Ledamot	Ordförande
Anders Rudin	Ledamot	
Simon Gunner	Ledamot	
Magne Bäckman	Ledamot	
Niclas Sandberg	Ledamot	
Björn Karlström	Suppleant	
Ida-Maria Larsson	Suppleant	
Emilia Hågefalk	Suppleant	
Karl Wallner	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jimmy Nilsson, Hans Christian Malmström, Ulla Rydevik, Päivi Palosarri och Sally Jonsson Lilja ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson	

Mats Blomgren	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Hans Christian Malmström
Päivi Palossari
Daniel Kroon

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2017.

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

Flerårsöversikt

Kassaflöde

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-516	-383	-234
Årets bokförda avskrivningar tkr	<u>5 298</u>	<u>5 278</u>	<u>1 317</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	4 782	4 895	1 083
Årets amorteringar tkr	-3 730	-3 980	-750
Förändring övrigt rörelsekapital	<u>-287</u>	<u>-68</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	765	847	333

Nyckeltal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	13 082	13 282	4 357
Resultat efter finansiella poster tkr	-516	-383	-234
Soliditet %	71,2	70,7	70,3
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	46 127	46 517	46 907
Lån per m ² boarea kr	13 203	13 480	13 776
Lån per m ² boarea och lokalaria kr	12 436	12 671	12 976
Genomsnittlig skuldränta %	1,97	1,96	1,96
Fastighetens belåningsgrad %	28,6	29,0	29,4

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

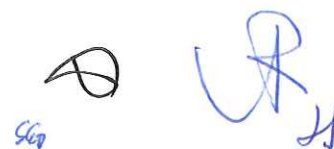
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för ytte underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	239 435 000	206 770 000	118 967	-353 260	-382 867
Disposition av föregående års resultat			356 900	-739 768	382 867
Årets resultat					-516 261
Belopp vid årets utgång	239 435 000	206 770 000	475 867	-1 093 028	-516 261

56p



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-1 093 028
Årets resultat	-516 261
Totalt	-1 609 289

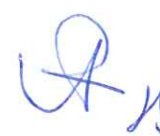
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	356 900
Balanseras i ny räkning	-1 966 189
Totalt	-1 609 289

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 081 621	13 282 253
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 982
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 081 621	13 305 235
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 470 954	-4 499 669
Övriga externa kostnader	5	-180 940	-205 640
Personalkostnader	6	-114 956	-113 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 297 745	-5 277 844
Summa rörelsens kostnader		-10 064 595	-10 096 507
Rörelseresultat		3 017 026	3 208 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	37
Räntekostnader		-3 533 287	-3 591 632
Summa finansiella poster		-3 533 287	-3 591 595
Årets resultat		-516 261	-382 867

 
Sg

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7

620 265 680

625 519 634

Inventarier, verktyg och installationer

8

100 642

125 561

Summa materiella anläggningstillgångar

620 366 322

625 645 195

Summa anläggningstillgångar

620 366 322

625 645 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 988

Övriga fordringar

10 176

16 076

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

482 184

674 212

Summa kortfristiga fordringar

492 360

695 276

Kassa och bank

Kassa och bank

4 516 991

3 751 903

Summa kassa och bank

4 516 991

3 751 903

Summa omsättningstillgångar

5 009 351

4 447 179

SUMMA TILLGÅNGAR

625 375 673

630 092 374

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

446 205 000

446 205 000

Fond för yttre underhåll

475 867

118 967

Summa bundet eget kapital

446 680 867

446 323 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 093 028

-353 260

Årets resultat

-516 261

-382 867

Summa fritt eget kapital

-1 609 289

-736 127

Summa eget kapital

445 071 578

445 587 840

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

173 560 000

177 790 000

Summa långfristiga skulder

173 560 000

177 790 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 980 000

3 480 000

Leverantörsskulder

187 869

762 136

Aktuell skatteskuld

377 200

188 600

Övriga skulder

11

416 168

414 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 782 858

1 869 403

Summa kortfristiga skulder

6 744 095

6 714 534

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

625 375 673

630 092 374



NOTER

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. Avskrivningar 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.

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	8 819 392	8 828 082
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	464 230	464 655
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	238 812	260 868
	Hysesintäkt, lokaler	2 126 154	2 105 660
	Hysesintäkt, varmvattenförbrukning lokal	-46 165	127 398
	Hysesintäkt, fastighetsskatt	135 480	135 480
	Hysesintäkt, garage	1 240 172	714 345
	Hysesintäkt, parkeringsplatser	0	483 235
	Hysesintäkter, gästlägenhet	57 300	47 500
	Kontrollavgifter (p-böter)	41 470	104 400
	Övriga hyresrelaterade intäkter	4 776	10 630
	Summa nettoomsättning	13 081 621	13 282 253
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	0	22 982
	Summa övriga rörelseintäkter	0	22 982
Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsel	583 116	631 430
	Uppvärmning	650 803	669 370
	Vatten/avlopp	110 075	235 035
	Sophantering	72 240	75 116
	Försäkringspremier	114 513	76 075
	Tomträttsavgäld	1 321 300	1 321 300
	IT-kommunikation och TV	451 919	451 901
	Teknisk förvaltning	304 274	502 840
	Fastighetsskatt	188 600	188 600
	Parkerings tjänst	165 363	211 099
	Reparationer/underhåll	194 520	84 379
	Markskötsel	137 605	0
	Städning/entrémattor	91 635	0
	Övriga driftskostnader	84 991	52 524
	Summa driftskostnader	4 470 954	4 499 669
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revision	30 431	20 400
	Ekonomisk förvaltning	113 664	165 060
	Konsultarvoden	11 861	0
	Övriga externa kostnader	24 984	20 180
	Summa övriga externa kostnader	180 940	205 640

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	88 600	88 800
	Sociala avgifter	26 356	24 554
	Summa personalkostnader	114 956	113 354
Not 7	Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	636 722 408	636 702 566
	Inköp	18 872	19 842
	Erhållen utbetald investeringsmoms	-4 617 566	-4 617 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 123 714	632 104 842
	Ingående avskrivningar	-6 585 208	-1 316 844
	Årets avskrivningar	-5 272 826	-5 268 364
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 858 034	-6 585 208
	Utgående redovisat värde	620 265 680	625 519 634
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	620 233 406	625 500 781
	Redovisat värde markanläggningar	32 274	18 853
	Summa redovisat värde	620 265 680	625 519 634
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	213 600 000	213 600 000
	Taxeringsvärde mark	65 260 000	65 260 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	260 000 000	260 000 000
	Lokaler	18 860 000	18 860 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 041	0
	Inköp	0	135 041
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 041	135 041
	Ingående avskrivningar	-9 480	0
	Årets avskrivningar	-24 919	-9 480
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 399	-9 480
	Utgående redovisat värde	100 642	125 561

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	103 737	283 076
	Hysesintäkter, garage	0	10 770
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	0	2 700
	Tomträttsavgäld	330 325	330 325
	Försäkringspremier	10 243	9 222
	Övriga förutbetalda kostnader	37 879	38 119
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482 184	674 212

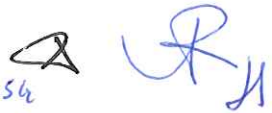
Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	3 980 000	3 480 000
	Amortering inom 2 till 5 år	15 920 000	13 920 000
	Amortering efter 5 år	157 640 000	163 870 000
	Summa långfristiga skulder	177 540 000	181 270 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2018-06-01	1,37%	796 000	35 708 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,50%	796 000	35 458 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,94%	796 000	35 458 000
Stadshypotek	2022-12-30	2,48%	796 000	35 458 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,49%	796 000	35 458 000
Summa			3 980 000	177 540 000
Avgår kortfristig del				3 980 000
Summa långfristiga skulder				173 560 000

Not 11	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Entreprenören enligt avtal	393 542	396 673
	Övriga skulder	22 626	17 722
	Summa övriga skulder	416 168	414 395

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	117 898	120 545
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 468 514	1 491 140
	Uppvärmning	98 970	91 932
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	58 242	58 242
	Övriga upplupna kostnader	39 234	107 544
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 782 858	1 869 403

54



NOTER

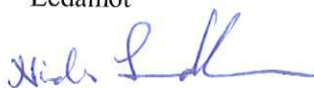
Not 13 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	186 000 000	186 000 000
Summa ställda säkerheter	186 000 000	186 000 000

Bromma den 6/3-2018
Brf Kvarnhjulet


Tomas Jalup
Ordförande


Anders Rudin
Ledamot


Simon Gunner
Ledamot


Niclas Sandberg
Ledamot


Magne Bäckman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kvarnhjulet för år räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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.

Stockholm den 26 mars 2018.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

BRF Kvarnhjulet

Till Marcus Petersson 2018 – 03 - 26

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Kvarnhjulets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2017 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med Christer Johansson som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)

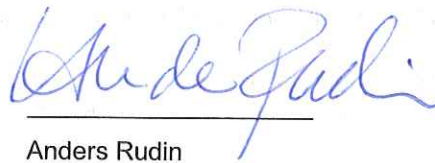
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Annan information

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om företagets verksamhet, finansiella resultat eller finansiella position så som de redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.



Tomas Jalrup



Anders Rudin