

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Årsredovisning för
Brf Kvarnparken
769600-3685
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnparken, 769600-3685, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Mats Norman	Ordförande	2018
Tommy Brandin	Ledamot	2017
Ingela Bjurevad	Ledamot	2017
Jasenka Popovic	Ledamot	2018
Anders Yttergren	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Robert Schön		2017
Ingrid Olsson Rivetti		2017

Ordinarie revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning	Auktoriserad revisor	2017
--	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Leif G Rantatalo, Allians Revision & Redovisning	Revisorssuppleant	2017
--	-------------------	------

Valberedning

Helena Bani Shoraka	Sammanställande	2017
Torsten Beckman		2017
Wiktorria Tersmeden		2017

Husvärdar

Mathias Lundberg, Hus 16
Sievert Johansson, Hus 18
Roger Gustavsson, Hus 20

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. ✓

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Hologrammet 1 och Installationen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 62 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1997.

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 12 parkeringsplatser, 28 garageplatser samt 42 förråd med hyresrätt.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, 2 i förening. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam med inkluderat bostadsrättstillägg för de boende samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen ingår en i samfällighet, Gemensamhetsanläggning, GA 1 och 2 som förvaltar ett garage och en dagvattenanläggning. Garageplatserna är fördelade mellan parterna på Kvarparken 23 och Solfjädem 10. Ett avtal om kostnads samt förvaltningsprinciper finns upprättat mellan parterna under 2015 och som är registrerat hos Lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
20	31	11

Total bostadsarea: 5 057 kvm

Total lokalarea: 82 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
DIM Tobak & Livs AB	82 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 168 278 kr och planerat underhåll för 655 929 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan är upprättad och gäller från 2016 och beskriver de åtgärder på fastigheterna som skall göras de kommande åren. Fastigheterna är i gott skick. Dock är dessa snart 20 år och underhåll i normal omfattning beskrivs i Underhållsplanen.

Underhåll genomfört under 2016:

Nytt Passersystem för portar inklusive garage är upphandlat och installeras.

Armaturer i garage samt trapphus är utbytta.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-11 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 564 000 kr per år.

Kommande projekt under 2017

Fiberoptik för bredband och TV i form av fastighetsnät med anslutningsmöjlighet till Stockholms stadsnät är upphandlat och installeras i början av 2017.. Detta som ett alternativ till Comhem. Detta projekt har dock förskjutits i tiden och kommer att genomföras i sin helhet under 2017. Avtal med Open Universe är tecknat under 2016 för 5 år med tillträde för föreningens fastighetsnät till Stockholms Stadsnät
Fortsatt genomförande av fastställd underhållsplan

Förening

Gemensamhetsdag/städdag genomfördes i april månad under ledning av Helena Bani-Shoraka. P-platser/garageplatser har både en interbyteskö samt en extern kö för nyinflyttade. Omsättning under 2016 var större än tidigare år. Dock är det något/några års väntan för nyinflyttade.

Generellt är föreningens ekonomi god och stabil.

Lånebild är positiv. Föreningen har idag 3 större lån, samtliga med rörlig ränta. Räntan har omförhandlats till föreningens fördel under året. Amortering sker på det största lånet fr o m 2017 med 1 mn kr./år, kvartalsvis. Totalt har detta medfört att föreningen haft en bra och låg ränteutveckling med amorteringar som gör att nettoskulden sjunker. Belåningsgraden för fastigheterna är 50% av bokfört värde.

En flerårsbudget är upprättad från 2016.

För 2016 har 3 stora projekt legat i fas som kräver ekonomiskt utrymme. Ingen avgiftsjustering har gjorts i samband med detta. Fiberprojektet kommer dock att belasta 2017 i sin helhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016 på Quality Globe Hötell. Ordförande på stämman var Roland Gröndal. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 192	4 219	4 327	4 356	4 407
Årets resultat	6	593	527	439	-70
Årets resultat exkl avskrivningar	681	1 268	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-564	-300	-240	-240	-240
Anspråkstagande av underhållsfond	656	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	98	293	287	199	-310
Totalt eget kapital	38 969	38 963	38 370	37 843	37 405
Balansomslutning	77 531	78 261	78 274	78 721	79 026
Soliditet %	50	50	49	48	47
Likviditet %	205	215	215	182	223
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	733	741	753	769	797
Driftskostnad, kr / kvm	369	342	-	-	-
Ränta, kr / kvm	94	110	164	208	292
Snittränta (%)	1,29	1,48	-	-	-
Underhållsfond, kr / kvm	623	641	558	513	469
Lån, kr / kvm	7 305	7 460	7 287	7 437	7 493

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningsstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2015 då avgifterna sänktes med 2 %. Angående årsavgifterna för 2017 har styrelsen tagit beslut om att sänka årsavgifterna med 5 % from 1 april 2017.

Överlåtelse

Under 2016 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar.

Entreprenörer

Byte av affärsinnehavare för föreningens kommersiella lokal har skett ytterligare 1 gång under året. Varumärket är nu Direkten.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Tomträttsavgäld är sedan 2016 oförändrad i nuvarande läge 10 år framåt i avtal tecknat med Stockholms Stad.

Högre taxor VA Stockholms stad då de har aviserat höjningar i 2 steg.

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV & bredband
Aktis	Städavtal, mark - & parkskötsel
Elverket Vallentuna	El-avtal avseende volym
Fortum	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar
UNA Portar	Serviceavtal garageportservice
Safeteam	Serviceavtal passersystem
Beredensen Textil	Serviceavtal entrémattor

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	29 646 000	3 295 180	5 428 911	593 198
Disposition enligt föreningsstämma			593 198	-593 198
Avsättning till underhållsfond		564 000	-564 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-655 929	655 929	
Årets resultat				6 152
Vid årets slut	29 646 000	3 203 251	6 114 038	6 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 022 109
Årets resultat före fondförändring	6 152
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	655 929
Summa över/underskott	6 120 190

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

6 120 190

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 081 512	4 119 236
Övriga rörelseintäkter	2	110 660	99 483
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 192 172	4 218 719
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 721 772	-2 173 416
Övriga externa kostnader	6	-250 015	-206 079
Personalkostnader	7	-55 129	-83 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-674 568	-674 567
Summa rörelsekostnader		-3 701 484	-3 137 345
Rörelseresultat		490 688	1 081 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	752	78 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-485 288	-566 911
Summa finansiella poster		-484 536	-488 176
Resultat efter finansiella poster		6 152	593 198
Årets resultat		6 152	593 198

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	73 423 973	74 043 154
Maskiner och inventarier	12	386 877	442 264
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>73 810 850</u>	<u>74 485 418</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 810 850</u>	<u>74 485 418</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 964	-
Övriga fordringar		75 740	71 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>135 541</u>	<u>192 631</u>
Summa kortfristiga fordringar		235 245	264 346
Kortfristiga placeringar		1 728 358	1 728 358
Kassa och bank	14	<u>1 756 828</u>	<u>1 782 516</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 720 431</u>	<u>3 775 220</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 531 281</u>	<u>78 260 638</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Fond för yttre underhåll		3 203 251	3 295 180
Summa bundet eget kapital		32 849 251	32 941 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 114 038	5 428 911
Årets resultat		6 152	593 198
Summa fritt eget kapital		6 120 190	6 022 109
Summa eget kapital		38 969 441	38 963 289
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	36 738 297	37 538 297
Summa långfristiga skulder		36 738 297	37 538 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	800 000	800 000
Leverantörsskulder		206 071	219 586
Skatteskulder		197 763	208 223
Övriga skulder		35 919	35 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 790	495 324
Summa kortfristiga skulder		1 823 543	1 759 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 531 281	78 260 638 ✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	490 688
Avskrivningar	674 568
	1 165 256
Erhållen ränta	752
Erlagd ränta	-485 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-484 536
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	29 100
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	64 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 312
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000
Årets kassaflöde	-25 688
Likvida medel vid årets början	1 782 516
Likvida medel vid årets slut	1 756 828

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Inventarier

133 år
10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 707 880	3 745 692
Hyror, lokaler	143 784	143 676
Hyror, p-platser/garage	229 848	229 868
Summa	4 081 512	4 119 236

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	5 550	1 113
Övriga intäkter	63 108	54 044
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	1
Övernattningslägenhet	42 000	44 325
Summa	110 660	99 483

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 518	4 090
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 400	2 208
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 752	37 548
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 006	23 361
VA & sanitet, installationer	38 380	8 917
Värme, installationer	6 724	1 231
Ventilation, installationer	39 309	145 093
El, installationer	12 744	12 288
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	863
Hiss	7 902	9 761
Övriga installationer	-	1 992
Huskropp	4 945	2 808
Markytor	6 389	68 794
P-platser/garage	2 139	5 513
Klottersanering	1 583	-
Övrigt	1 487	-
Summa	168 278	324 467

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	319 111	-
El, installationer	268 450	-
Huskropp, tak	-	90 672
Markytor	68 368	-
Summa	655 929	90 672_v

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	94 161	107 179
Fastighetsförvaltning	152 262	178 922
Städning	92 313	42 000
Besiktningkostnader	3 590	3 276
Gångbanerrenhållning	-	13 738
Snöröjning	41 850	19 581
Serviceavtal	20 157	20 511
Förbrukningsinventarier	6 139	-
Förbrukningsmaterial	41 132	8 452
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 921	13 840
El	110 405	112 267
Uppvärmning	648 072	695 736
Vatten och avlopp	65 854	62 263
Avfallshantering	75 560	86 731
Fastighetsförsäkring	58 529	30 859
Tomträttsavgälder	396 100	297 075
Kabel-TV	83 520	61 245
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	4 602
Summa	1 897 565	1 758 277

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 490
Frakter och transporter	-	355
Kontorsmateriel och trycksaker	4 514	-
Tele och post	8 915	4 531
Förvaltningskostnader	126 383	150 413
Revision	39 375	15 875
Jurist- och advokatkostnader	18 125	8 859
Bankkostnader	1 048	1 655
IT-tjänster	7 281	3 477
Övriga externa tjänster	35 397	2 957
Övriga externa kostnader	8 977	5 467
Summa	250 015	206 079

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 800	65 750
Summa	44 800	65 750
Sociala avgifter	10 329	17 533
Summa	55 129	83 283

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	619 181	619 180
Maskiner och inventarier	55 387	55 387
Summa	674 568	674 567

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	78
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	750	22
Ränteintäkter, skattekonto	2	-98
Övriga ränteintäkter från omsättningstillgångar	-	78 733
Summa	752	78 735

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	484 551	566 201
Räntekostnader för kortfristiga skulder	737	710
Summa	485 288	566 911

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	82 557 375	82 557 375
	82 557 375	82 557 375
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	82 557 375	82 557 375
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 514 221	-7 895 041
	-8 514 221	-7 895 041
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-619 181	-619 180
	-619 181	-619 180
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 133 402	-8 514 221
 Redovisat värde	73 423 973	74 043 154
 <i>Varav</i>		
Byggnader	73 423 973	74 043 154
 Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	96 000 000
Lokaler	903 000	2 559 000
Totalt taxeringsvärde	103 903 000	98 559 000
<i>Varav byggnader</i>	61 756 000	62 442 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	601 927	359 802
	<u>601 927</u>	<u>359 802</u>
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	-	242 125
	<u>-</u>	<u>242 125</u>
	<u>601 927</u>	<u>601 927</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-159 663	-104 276
	<u>-159 663</u>	<u>-104 276</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-55 387	-55 387
	<u>-55 387</u>	<u>-55 387</u>
	<u>-215 050</u>	<u>-159 663</u>
Redovisat värde	386 877	442 264
-Maskiner och inventarier	386 877	442 264

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	58 529
Övriga förutbetalda kostnader	135 541	134 102
	<u>135 541</u>	<u>192 631</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 756 828	1 782 516
	<u>1 756 828</u>	<u>1 782 516</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	800 000	800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 200 000	3 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	33 538 297	34 338 297
	<u>37 538 297</u>	<u>38 338 297</u>

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	37 538 297	38 338 297
Summa	37 538 297	38 338 297

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,15 %	Rörligt	15 623 888		800 000	14 823 888
Handelsbanken	1,15 %	Rörligt	13 314 409		-	13 314 409
Handelsbanken	1,15 %	Rörligt	9 400 000		-	9 400 000
			38 338 297	-	800 000	37 538 297

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	87 329	87 723
Upplupna räntekostnader	27 579	38 261
Förutbetalda intäkter	336 020	243 258
Upplupna driftskostnader	105 285	99 255
Upplupna revisionsarvoden	20 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 577	26 827
	583 790	495 324

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

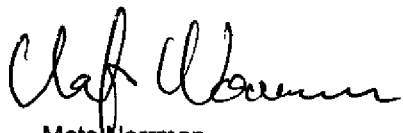
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
Summa ställda säkerheter	62 000 000	62 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

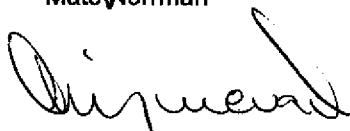
Underskrifter

Stockholm 2017-04-09



Mats Norrman

Tommy Brandin

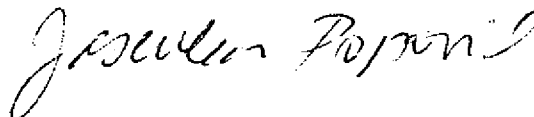


Ingela Bjurevad

Jasenka Popovic



Anders Yttergren



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12
Allians Revision & Redovisning AB



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnparken

Org.nr 769600-3685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 revisionsssed 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 årsredovisningen 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 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 Kvarnparken för räkenskapsåret 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 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 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 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 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.

Stockholm den 12 april 2017



Per Lindblom

Auktoriserad revisor

