
Årsredovisning

2017-05-01 – 2018-04-30

BRF Kvarnberget i Borås
Org nr: 769616-2077



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarnberget i Borås
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-05-01 till 2018-04-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-09. Nuvarande stadgar registrerades 2007-03-09.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 263 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Anledningen till det stora underskottet beror på årets stora underhållskostnader på fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Papegojan 20 i Borås Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Gustav Adolfsgatan 24 A-B i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	1	7	4	0	0	12

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	7	3

Total tomtarea:	941 m ²
Total bostadsarea:	920 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokalarea:	0 m ²

Årets taxeringsvärde	10 841 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 841 000 kr

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fjärrvärme	Borås Energi och Miljö
El	Borås Elnät AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 2 423 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 600 tkr för de närmaste 2 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 300 tkr (1 413 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2017/2018 har skett med 115 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	228
Huskropp utvändigt	1 930
Markytor	266

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2016-2020	
Takreovering	2016-2020	
Entré, trapphus	2018-2019	
Garage (inne)	2019-2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Wiberg Andreas Nicklasson Ioanna Papacosta	Ordförande Ledamot Vice ordförande, sekreterare		2018 2019 2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Bolin		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Sara Viktorsson Nina Paavilainen	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	KPMG AB

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Sara Ryfors Åke Österlund	Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Per-Åke Öhman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5% från och med 2019-05-01.

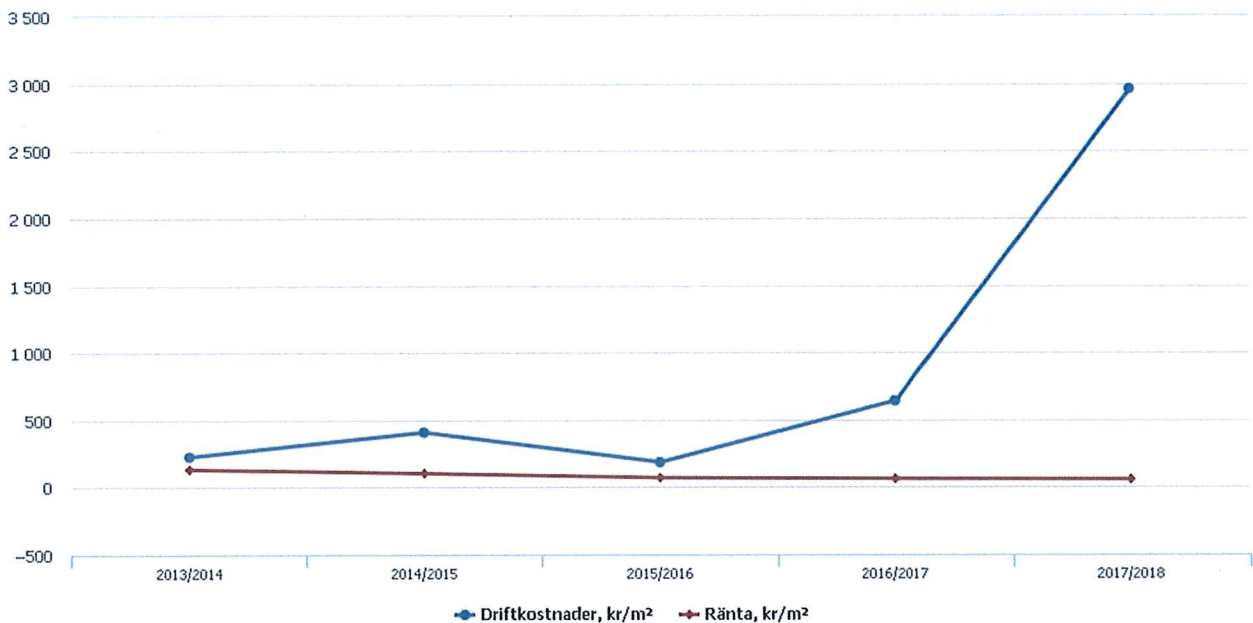
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

1

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	679	662	662	658	672
Resultat efter finansiella poster	-2 480	-355	136	-110	148
Soliditet %	56	65	66	65	60
Likviditet %	381	604	1 729	1 475	721
Driftkostnader, kr/m²	2 960	642	185	408	226
Ränta, kr/m²	57	62	70	103	132
Underhållsfond, kr/m²	0	0	183	236	121
Lån, kr/m²	4 620	4 649	4 606	4 683	4 722

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

⚡

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 795 000	1 237 362	0	0	259 636	-354 581
Disposition enl. årsstämmbeslut					-354 581	354 581
Reservering underhållsfond				105 800	-105 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 800	105 800	
Årets resultat						-2 480 346
Vid årets slut	6 795 000	1 237 362	0	0	-94 945	-2 480 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-94 944
Årets resultat	-2 480 346
Årets fondavsättning enligt budget	-105 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 800
Summa	-2 575 290

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 575 290
-----------------------------------	--------------------

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-05-01		2016-05-01	
	2018-04-30		2017-04-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	678 595		661 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 153		12 244
Summa rörelseintäkter		693 748		674 115
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-2 722 740		-590 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 536		-93 156
Personalkostnader	Not 6	-83 413		-42 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 583		-243 407
Summa rörelsekostnader		-3 121 272		-969 779
Rörelseresultat		-2 427 524		-295 664
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0		363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-52 822		-59 280
Summa finansiella poster		-52 822		-58 917
Resultat efter finansiella poster		-2 480 346		-354 581
Årets resultat		-2 480 346		-354 581

Balansräkning

Belopp i kr		2018-04-30	2017-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 197 549	9 415 132
Summa materiella anläggningstillgångar		9 197 549	9 415 132
Summa anläggningstillgångar		9 197 549	9 415 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	18 427	16 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 336	10 193
Summa kortfristiga fordringar		29 763	26 210
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	604 135	3 279 376
Summa kassa och bank		604 135	3 279 376
Summa omsättningstillgångar		633 898	3 305 586
Summa Tillgångar		9 831 447	12 720 718

u

Balansräkning

Belopp i kr	2018-04-30	2017-04-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 032 362	8 032 362	
Uppskrivningsfond	0	0	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	8 032 362	8 032 362	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-94 944	259 636	
Årets resultat	-2 480 346	-354 581	
Summa fritt eget kapital	-2 575 290	-94 944	
Summa eget kapital	5 457 072	7 937 418	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 207 979	4 236 064
Summa långfristiga skulder		4 207 979	4 236 064
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 066	43 981
Leverantörsskulder	Not 16	21 310	412 148
Övriga skulder	Not 17	2 965	6 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	100 055	84 312
Summa kortfristiga skulder		166 396	547 236
Summa Eget kapital och Skulder		9 831 447	12 720 718

Λ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Tillkommande utgifter	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivning

h

Not 2 Nettoomsättning

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Årsavgifter, bostäder	644 714	629 996
Hyror, bostäder	6 306	0
Hyror, garage	37 000	32 775
Hyror, p-platser	4 800	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 600	-1 500
Rabatter	-8 625	0
Summa nettoomsättning	678 595	661 871

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Kabel-tv-avgifter	12 240	12 240
Övriga ersättningar	2 912	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Summa övriga rörelseintäkter	15 153	12 244

Not 4 Driftkostnader

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Underhåll	-2 423 174	-405 000
Reparationer	-84 534	-4 484
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 690	-17 830
Försäkringspremier	-5 614	-5 440
Kabel- och digital-TV	-15 028	-14 776
Obligatoriska besiktningar	0	-6 188
Snö- och halkbekämpning	-3 988	-3 355
Förbrukningsinventarier	0	-301
Vatten	-38 547	-39 205
Fastighetsel	-18 171	-15 884
Uppvärmning	-79 454	-58 784
Sophantering och återvinning	-18 330	-19 727
Förvaltningsarvode drift	-18 210	0
Summa driftkostnader	-2 722 740	-590 974

w

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Förvaltningsarvode administration	-40 085	-42 806
Arvode, yrkesrevisorer	-14 400	-11 313
Övriga förvaltningskostnader	-1 550	-3 524
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 367	0
Konsultarvoden	-32 000	0
Bankkostnader	-580	-550
Övriga externa kostnader	-5 554	-34 963
Summa övriga externa kostnader	-97 536	-93 156

Not 6 Personalkostnader

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Lön till kollektivanställda	-40 936	-27 244
Styrelsearvoden	-8 000	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 450	-2 250
Övriga kostnadsersättningar	-21 032	-1 518
Sociala kostnader	-10 995	-6 230
Summa personalkostnader	-83 413	-42 242

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Avskrivning Byggnader	-207 991	-208 191
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 592	-35 216
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-217 583	-243 407

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	291
Övriga ränteintäkter	0	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	363

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Räntekostnader för fastighetslån	-57 179	-2 600
Räntekostnader till kreditinstitut	4 357	-56 680
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 822	-59 280

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-04-30	2017-04-30
Vid årets början		
Byggnader	8 527 616	8 527 616
Mark	2 042 139	2 042 139
Tillkommande utgifter	400 119	400 119
	10 969 874	10 969 874
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 969 874	10 969 874

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 240 946	-1 032 755
Tillkommande utgifter	-313 797	-278 580
	- 1 554 743	- 1 311 335

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-207 991	-208 191
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 591	-35 216

Summa årets avskrivningar

- 217 582 **- 243 407**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 1 772 325 **- 1 554 742**

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 197 549 **9 415 132**

Varav

Byggnader	7 078 679	7 286 670
Mark	2 042 139	2 042 139
Tillkommande utgifter	76 731	86 323

Not 11 Övriga fordringar

2018-04-30 **2017-04-30**

Skattefordringar	4 420	4 420
Skattekonto	14 007	11 597

Summa övriga fordringar

18 427 **16 017**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-04-30 **2017-04-30**

Förutbetalda försäkringspremier	4 329	3 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 007	6 744

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 336 **10 193**

Not 13 Kassa och bank

	2018-04-30	2017-04-30
Transaktionskonto	604 135	2 621 012
Förvaltningskonto i Swedbank	0	658 364
Summa kassa och bank	604 135	3 279 376

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-04-30	2017-04-30
Inteckningslån	4 250 045	4 280 045
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 066	-43 981
Långfristig skuld vid årets slut	4 207 979	4 236 064

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,10 %	2018-12-28	1 732 493,00	0,00	0,00	1 732 493,00
SWEDBANK	1,01 %	2019-02-25	1 872 400,00	0,00	0,00	1 872 400,00
SEB	1,97%	2020-11-28	675 152,00	0,00	30 000,00	645 152,00
Summa			4 280 045,00	0,00	30 000,00	4 250 045,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42.066,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 168.264,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4.039.715,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-04-30	2017-04-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	42 066	43 981
Summa övriga skulder till kreditinstitut	42 066	43 981

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-04-30	2017-04-30
Leverantörsskulder	21 310	412 148
Summa leverantörsskulder	21 310	412 148

Not 17 Övriga skulder

	2018-04-30	2017-04-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 965	6 795
Summa övriga skulder	2 965	6 795

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-04-30	2017-04-30
Upplupna sociala avgifter	3 079	0
Upplupna räntekostnader	4 452	4 364
Upplupna vattenavgifter	3 275	6 305
Upplupna värmekostnader	10 529	5 781
Upplupna kostnader för renhållning	1 501	3 052
Upplupna revisionsarvoden	13 800	12 500
Upplupna styrelsearvoden	8 900	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 518	52 310
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 055	84 312

Ställda säkerheter

	2018-04-30	2017-04-30
Fastighetsinteckning	11 920 000	11 920 000

Övriga eventalförpliktelser

Inga

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

u

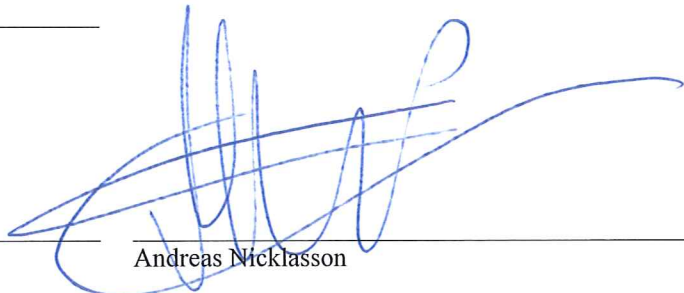
Styrelsens underskrifter

Borås 2018-09-04

Ort och datum



Gunnar Wiberg



Andreas Nicklasson



Ioanna Papacosta

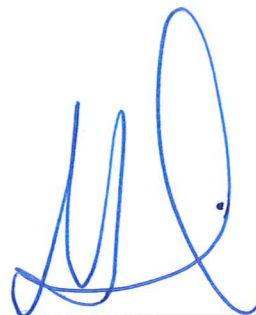
Vår revisionsberättelse har lämnats

3/10 2018

KPMG AB



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor



Nina Paavilainen
Förtroendevald revisor

BRF Kvarnberget i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kvarnberget i Borås i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Borås, org. nr 769616-2077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Borås för räkenskapsåret 2017-05-01—2018-04-30.

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 30 april 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kvarnberget i Borås för räkenskapsåret 2017-05-01—2018-04-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

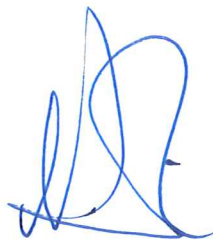
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Borås den

3/10 2018



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Nina Paavilainen
Förtroendevald revisor