

Årsredovisning
för
Brf Kvarnvingen 7

716407-2337

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kvarnvingen 7, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Kvarnvingen 7 startades 1984. Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 1984-03-02 fastigheten Lund Kvarnvingen 7 i Lunds kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 862 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers har skött den ekonomiska förvaltningen under året.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr under 2016-2017. Åtgärd som planeras är byte av fönster, ytterdörrar mot gården samt portlås. Offerter håller på att samlas in och det är i dagsläget oklart om detta kommer att påverka månadsavgifterna för 2017.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter räkenskapsårets utgång.

35

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 27 (26) medlemmar. Under året har 4 (5) medlemmar lämnat och 6 (6) nya har tillkommit.

Vid årets utgång har föreningen 29 (27) medlemmar.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-29, och styrelsekonstituering 2016-06-14 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------------|---------|-------------|
| Anna Neuhasuer | Ledamot | Ordförande |
| Magnus Eriksson | Ledamot | Sekreterare |
| Rolf Clausson | Ledamot | |
| Erik Hillman | Ledamot | |

| | |
|---------------------|-----------|
| Marja-Leena Keränen | Suppleant |
| Leif Berggren | Suppleant |

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

Styrelsen har under året hållit 7 (10) st protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har uppgått till 15 400 kr under 2016.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Björn Bengtsson, PwC

Valberedning

Birgitta Börjel

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-06-27.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 709 | 728 | 695 | 680 |
| Resultat efter finansiella poster | 136 | 164 | 129 | 54 |
| Soliditet (%) | 29,1 | 27,4 | 25,4 | 22,8 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 843 570 | 142 289 | 51 076 | 164 129 | 1 201 064 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 164 129 | -164 129 | 0 |
| Avsättning reparationsfond | | 37 200 | -37 200 | 0 | 0 |
| Ianspråkstagande av reparationsfond | | -14 201 | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | 135 679 | 135 679 |
| Belopp vid årets utgång | 843 570 | 165 288 | 178 005 | 135 679 | 1 322 542 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 178 005 |
| årets vinst | 135 679 |
| | 313 684 |

| | |
|---|----------------|
| disponeras så att | |
| Reservering för ytte underhåll enligt stadgar | 37 200 |
| Ianspråkstagande av fod för yttre underhåll | -14 201 |
| i ny räkning överföres | 290 685 |
| | 313 684 |

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

38

Resultaträkning

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 709 496 | 727 705 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 709 496 | 727 705 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -329 875 | -328 039 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -91 813 | -77 001 |
| Personalkostnader | | -20 238 | -18 399 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -83 789 | -87 702 |
| Summa rörelsekostnader | | -525 715 | -511 141 |
| Rörelseresultat | | 183 781 | 216 564 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 119 | 122 |
| Räntekostnader | | -48 221 | -52 557 |
| Summa finansiella poster | | -48 102 | -52 435 |
| Resultat efter finansiella poster | | 135 679 | 164 129 |
| Resultat före skatt | | 135 679 | 164 129 |
| Årets resultat | 4 | 135 679 | 164 129 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 3 597 427 | 3 662 729 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 41 438 | 59 925 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 638 865 | 3 722 654 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 638 865 | 3 722 654 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 361 | 24 208 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 361 | 24 208 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 900 156 | 639 849 |
| Summa kassa och bank | | 900 156 | 639 849 |
| Summa omsättningstillgångar | | 900 517 | 664 057 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 539 382 | 4 386 711 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 843 570 | 843 570 |
| Fond för yttre underhåll | | 165 288 | 142 289 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 008 858 | 985 859 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 178 005 | 51 076 |
| Årets resultat | | 135 679 | 164 129 |
| Summa fritt eget kapital | | 313 684 | 215 205 |
| Summa eget kapital | | 1 322 542 | 1 201 064 |
| Långfristiga skulder | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 3 001 701 | 3 033 445 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 001 701 | 3 033 445 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 31 744 | 31 744 |
| Leverantörsskulder | | 39 252 | 25 660 |
| Skatteskulder | | 1 902 | 0 |
| Övriga skulder | | 4 000 | 12 599 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 138 241 | 82 199 |
| Summa kortfristiga skulder | | 215 139 | 152 202 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 539 382 | 4 386 711 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------|---------|
| Byggnader | 50 år |
| Inventarier | 5-10 år |

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vatten och avlopp | 25 247 | 39 908 |
| Elkostnader | 198 060 | 194 760 |
| Städning och renhållning | 17 864 | 19 224 |
| Reparation och underhåll | 9 319 | 1 157 |
| Försäkring | 22 297 | 17 698 |
| Kabel TV | 15 415 | 15 342 |
| Bredband | 38 742 | 35 714 |
| Övriga fastighetskostnader | 2 931 | 4 236 |
| | 329 875 | 328 039 |

35

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Revision | 14 062 | 17 750 |
| Bokföringskostnader | 29 375 | 34 063 |
| Bankkostnader | 1 545 | 1 526 |
| Fastighetsavgift | 22 824 | 22 374 |
| Förbrukningsinventarie | 22 500 | |
| Övriga kostnader | 1 507 | 1 288 |
| | 91 813 | 77 001 |

Not 4 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------|----------------|
| Årets resultat enligt resultaträkningen | 135 679 | 164 129 |
| Stadgenlig reservering av fond för yttre underhåll | -37 200 | -31 053 |
| | 98 479 | 133 076 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 399 989 | 6 399 989 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 399 989 | 6 399 989 |
| Ingående avskrivningar | -2 737 260 | -2 670 579 |
| Årets avskrivningar | -65 302 | -66 681 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 802 562 | -2 737 260 |
| Utgående redovisat värde | 3 597 427 | 3 662 729 |

141

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 312 061 | 312 061 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 312 061 | 312 061 |
| Ingående avskrivningar | -252 136 | -231 115 |
| Årets avskrivningar | -18 487 | -21 021 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -270 623 | -252 136 |
| Utgående redovisat värde | 41 438 | 59 925 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 2 874 725 | 2 906 469 |
| | 2 874 725 | 2 906 469 |

33

Not 8 Ställda säkerheter


| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 3 650 000 | 3 650 000 |
| | 3 650 000 | 3 650 000 |

Lund 2017-04-20

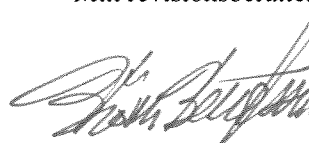

Rolf Clausson


Magnus Eriksson


Erik Hillman


Anna Neuhauser

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7, org.nr 716407-2337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7 för år 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 31 december 2016 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7 för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

33

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:

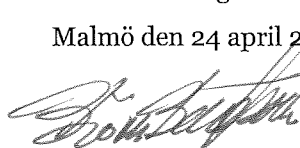
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Malmö den 24 april 2017



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor