

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Väderkvarnen äger fastigheten Rapphönan 3. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen i slutet av november 2013.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Robert Tenselius	ordförande
Eva Andersson	ledamot
Björn Ekbäck	ledamot
Amanda Eriksson	ledamot
Johan Wikholm	ledamot
Max Olausson	suppleant
Ann Sonne	suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Lars Lundin.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2018 genomfördes onsdagen den 13 juni. Söndagen den 16 september genomfördes en städdag med efterföljande gårdsfest.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator och städningen av NIPA Miljöassistans under räkenskapsåret. SBC har haft ansvar för fastighetsskötsel samtidigt som styrelsen på egen hand har hanterat den tekniska förvaltningen.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten

Brf Väderkvarnens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm.

Tomten innehas med äganderätt.

Huset innehåller 27 bostadslägenheter. Dessutom finns en affärslokal i bottenplan. Källaren innehåller bl.a. ett garage med 5 bilplatser och 2 MC-platser.

Bostadsytan i huset uppgår till 1 940 m² och lokalytan till 488 m².

Byggnadsåret för huset är 1886.

Lägenheterna

Av de 27 bostadslägenheterna är 25 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

Under 2018 har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Lokalen

Affärslokalen i bottenplanet upplåts med hyresrätt. Hyreskontraktet innehas av företaget Ylab (Yvonne Linn AB).

Information och hemsida

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarnsnytt" som distribueras såväl i brevinkasten som via e-post till de boende i huset. Därutöver sker aviseringar och direktkontakt med medlemmar och hyresgäster allt efter behov. Relevant information för medlemmar och andra intressenter tillhandahålls även på föreningens hemsida: www.brfvaderkvarnen.com.

Medlemsengagemang och eget ansvar

För allas trevnad vill styrelsen betona vikten av att alla medlemmar tar eget ansvar för att hålla ordning i huset. Detta gäller inte minst i tvättstuga och källargångar. Dessutom är det viktigt att sophanteringens sköts enligt reglerna. Alla avvikelser skapar merjobb för styrelsen och ofta onödiga kostnader.

Det är även viktigt och nödvändigt att föreningens medlemmar på olika sätt bidrar till verksamheten och skötseln av våra fina hus. Vi äger husen tillsammans och det är vi själva som behöver ta ansvar för att allting fungerar. Det vi inte själva gör blir antingen inte gjort eller så behöver vi köpa tjänster. Styrelsen välkomnar därför alla medlemmar att bidra, både i stort och smått!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bergvärmeprojektet

Styrelsen har beslutat att föreningen i dagsläget inte går vidare med borrhålsansökan för bergvärme. Den huvudsakliga anledningen är att ändrade fjärrvärmesaxor försämrade lönsamheten i projektet. Frågan kan dock komma att aktualisera på nytt framöver.

Upplåtelse av ytterligare gårdsyta

I enlighet med stämmobeslutet 2017 har ytterligare gårdsyta upplåtits till lgh 0101. Det gamla trädäcket har rivits och ett nytt byggts på den större gårdsytan. Detta enligt samma princip som vid andra liknande projekt, dvs. föreningen agerar byggherre medan bostadsrättshavare av aktuell lägenhet står för alla kostnader.

Extra amortering

En extra amortering på 1,5 mkr på föreningens lån har gjorts.

Renovering av bottenavloppet

Avloppsrören under källargolvet till tvättstugan och pannrummet har re-linats (199 tkr). Renoveringen av rören var nödvändigt, dels då befintliga rör var helt uttjänta, dels för att åtgärdade rör är en förutsättning för den planerade renoveringen av tvättstugan.

Byggnation av fibernät

Internetanslutning via fiber har installerats i alla lägenheter (146 tkr). Bahnhof har även anlåtits för driften av nätet. Varje lägenhet har därmed försetts med en uppkoppling på 1000 Mbit/s som ingår i den befintliga månadsavgiften.

Budgetering och amorteringar

Budgetering av kommersiella intäkter och räntekostnader

I samband med att budgeten – som används för att bestämma nivån på årsavgifterna – upprättas tillämpar styrelsen bl.a. följande principer:

- Kommersiella intäkter (främst hyresintäkter från lokalen) budgeteras till 90 procent. Dvs. det görs ett antagande om ett bortfall på 10 procent över längre tid – t.ex. för tomhyra, eventuella mäklarkostnader och ombyggnader i samband med byte av hyresgäst.
- Räntekostnaden för föreningens lån budgeteras något högre än enligt de räntesatser som gäller idag (dvs. ca 0,85 procent i mars 2019). För huvuddelen av lånen (16,5 mkr) används räntesatsen 2,5 procent. För resterande del (9 mkr) används räntesatsen 2,0 procent.

Orsaken till att dessa principer används är för att föreningen inte ska behöva höja avgiftsnivån kraftigt i samband med uteblivna lokalhyresintäkter eller då räntan stiger. (Motivet till valet av räntesatser är att budgetarbete är långsiktigt och att hänsyn därför tas till ränteutveckling över lång tid. Motivet till den lägre nivån för den sistnämnda delen på 9 mkr är att denna del av lånen bedöms motsvara vad föreningens båda bostadshyresrätter skulle inbringa vid eventuell upplåtelse med bostadsrätt. Styrelsen betraktar denna del av lånen som någon mer kortsiktigt och mindre riskfylld den andra delen.)

Budgetering av underhåll, ombyggnader och reparationer

Föreningens underhållsplan avser perioden 2017 t.o.m. 2036, dvs. de kommande 20 åren.

- Enligt underhållsplanen budgeteras årligen 350 tkr till planerat underhåll. (Beroende på faktiskt underhåll respektive år sker sedan avsättningar eller återföringar till föreningens yttre fond).
- Utöver detta budgeterar styrelsen för närvarande årligen i genomsnitt ca 200 tkr till reparationer och löpande underhåll/ombyggnader som inte är med i underhållsplanen.

Plan för amorteringar

Enligt styrelsens nuvarande plan kommer föreningen årligen att amortera 100 tkr på lånen samt därutöver göra extra amorteringar ifall kassan inte bedöms behövas för större underhållsåtgärder de kommande åren.

Underhåll, ombyggnader och reparationer

Genomförda underhållsåtgärder och ombyggnader

Följande lista är en sammanställning av de större åtgärderna som har gjorts sedan föreningen förvärvade huset 2013. Se årsredovisningar för respektive räkenskapsår för ytterligare detaljer.

- Stambyte, 2014
- Byte av elstigare och fastighetsel, 2014
- Renovering och målning av fönster och entréportar, 2014
- Gårdsrenovering, 2014/2015
- Byggnation av nytt soprum, 2015
- Installation av säkerhetsdörrar, 2015
- Byggnation av balkonger, franska dörrar och utgångar mot gård, 2015
- Konvertering av lokalyta på plan 1 till 2 bostäder, 2015
- Ventilationsåtgärder för att få godkänd OVK, 2016
- Målning av yttertak (och byte av mindre delar), 2016
- Renovering och målning av trapphus, 2016/2017
- Tätskiktsrenovering på terrass tillhörande lägenhet på plan 5, 2017
- Installation av elektroniskt låssystem, 2017
- Ombyggnation i garaget för att tillskapa en bilplats ytterligare, 2017
- Re-linng av avloppsrör under källargolvet (till tvättstuga och pannrum), 2018
- Byggnation av fibernät till lägenheterna, 2018

Kommande underhållsåtgärder

Sammanställningen nedan innehåller de större (nu kända) underhållsåtgärderna som är planerade att ske inom tio år (dvs. 2019 – 2028).

- Omläggning av en mindre del av taket samt byte av läckande takfönster
- Renovering av tvättstugan
- Renovering av fasader mot gata och gård samt över grannhuset
- Byte av hissmaskiner och totalrenovering/byte av hisskorgar

Diverse mindre underhållsåtgärder så som byte av entrédörr till lokalen, ventilationsåtgärder och byte av tvättmaskiner är inte inkluderade i sammanställningen ovan. Inte heller det planerade iordningställandet av ett gym i källaren eller andra åtgärder som inte är av underhållskaraktär.

De ovan nämna kommande åtgärderna är budgeterade samt att föreningen har ekonomiska medel för dem i kassan. Ingen ytterligare belåning kommer alltså att krävas för genomförandet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 5 medlemmar tillkommit samtidigt som 2 har lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 612	2 594	2 675	2 521
Resultat efter finansiella poster	591	-432	-724	-1 049
Soliditet (%)	77,0	75,8	75,8	76,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 832 047	23 842 886	0	-13 363 379	-431 546	86 880 008
Ökning av Insatskapital*		190 000				190 000
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000		0
Nyttjande av yttre fond			-350 000	350 000		0
Årets resultat					591 305	591 305
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	0	-13 794 925	591 305	87 661 313

* upplåtelse av gårdsyta.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 794 925
årets vinst	591 305
	-13 203 620

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
återföring från fond för yttre underhåll	-199 000
i ny räkning överföres	-13 354 620
	-13 203 620

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 612 291	2 593 635
Övriga rörelseintäkter	4	29 210	35 344
Summa rörelseintäkter		2 641 501	2 628 979
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 435 658	-2 225 604
Övriga externa kostnader	6	-87 388	-112 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-1 855 533	-2 670 511
Rörelseresultat		785 968	-41 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 524	7 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-223 187	-397 764
Summa finansiella poster		-194 663	-390 014
Resultat efter finansiella poster		591 305	-431 546
Resultat före skatt		591 305	-431 546
Årets resultat		591 305	-431 546

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	110 771 637	111 104 124
Summa materiella anläggningstillgångar		110 771 637	111 104 124
Summa anläggningstillgångar		110 771 637	111 104 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 913	0
Övriga fordringar	10	161 159	159 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 733	38 066
Summa kortfristiga fordringar		224 805	197 806
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 886 024	3 287 319
Summa kassa och bank		2 886 024	3 287 319
Summa omsättningstillgångar		3 110 829	3 485 125
SUMMA TILLGÅNGAR		113 882 466	114 589 249

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 864 933	100 674 933
Summa bundet eget kapital		100 864 933	100 674 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 794 925	-13 363 379
Årets resultat		591 305	-431 546
Summa fritt eget kapital		-13 203 620	-13 794 925
Summa eget kapital		87 661 313	86 880 008
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 400 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		25 400 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	100 000	0
Leverantörsskulder		227 069	233 620
Skatteskulder		319 604	317 741
Övriga skulder	14	56 331	56 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	118 149	101 687
Summa kortfristiga skulder		821 153	709 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 882 466	114 589 249

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		591 305	-431 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		-56	-211 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		923 736	-310 178
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 913	125 247
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 166	-3 573
Förändring av leverantörsskulder		-6 552	-13 072
Förändring av kortfristiga skulder		16 600	-121 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		908 705	-322 915
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-1 500 000	0
Erhållna upplåtelseavgifter		190 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 310 000	0
Årets kassaflöde		-401 295	-322 915
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 287 319	3 610 233
Öresutjämning		0	1
Likvida medel vid årets slut		2 886 024	3 287 319

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Balkonger	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter	1 148 910	1 179 258
Hyror lokaler	1 052 266	1 034 761
Värme	39 204	39 204
Fastighetsskatt	123 996	123 996
Hysesintäkter bostäder	121 938	120 732
Hysesintäkter, garage	125 073	94 424
Övriga intäkter	904	1 260
	2 612 291	2 593 635

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Vidarefakturering medlemmar (1)	29 210	34 644
Försäljning av äldre dynlåda	0	700
	29 210	35 344

(1) Avser vidarefakturering av kostnad för byggnation av träterras på gårdsyta (belopp 18 500 kr), inköp av glas till räcke (belopp 7 450 kr), mässingskylt (belopp 790) samt inbetalning som ersättning för sönderslagen urna i entré (belopp 2 470 kr).

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Driftskostnader		
Fastighetskötsel	51 312	40 350
Hissar	15 963	23 844
El, fastighet	86 951	69 230
Uppvärmning	465 962	447 003
Vatten	44 583	43 566
Sophämtning	33 688	30 157
Fastighetsavgift/-skatt	160 099	159 505
Städning	49 814	46 808
Fastighetsförsäkringar	25 713	24 646
Kabel-TV, internet	36 236	25 975
Förbrukningsinventarier	6 505	13 404
	976 826	924 488
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer	71 751	201 544
	71 751	201 544
Planerat underhåll		
Underhåll, allmänt	0	479 820
Underhåll, trapphus och hisskorgar	13 680	539 010
Underhåll, VA och sanitet	199 125	7 948
Underhåll, bergvärme	0	9 990
Underhåll, byggnation fibernät	148 326	0
Underhåll, gård	0	28 560
Ombyggnader, medlemmar (1)	25 950	34 244
	387 081	1 099 572
	1 435 658	2 225 604

(1) Motsvarande belopp har betalats in av medlemmarna av lägenheterna 0101 och 0507 vilket redovisas under övriga rörelseintäkter i not 4.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	13 138	11 980
Redovisningstjänster	47 920	39 528
Övriga förvaltningskostnader	26 330	60 912
	87 388	112 420

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelningar brandkontoret	9 250	7 750
Ränteintäkter hyres-/avg.fordr.	19 274	0
	28 524	7 750

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	223 187	397 764
	223 187	397 764

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-1 322 961	-990 474
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 655 448	-1 322 961
Utgående redovisat värde	110 771 637	111 104 124
Taxeringsvärden byggnader	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	43 200 000
	70 600 000	70 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Saldo skattekonto	161 159	159 240
Övriga kortfrista fordringar	0	500
	161 159	159 740

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	2 886 024	3 287 319
	2 886 024	3 287 319

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	0,887	2019-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek (amorterat 1,5 mkr)	0,743	2019-03-28	9 500 000	11 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	0
			25 400 000	27 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			25 000 000	27 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld: Beräknad amortering inom tolv månader räknat från balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	56 331	56 193
	56 331	56 193

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	13 598	10 345
Förutbet hyres- och avgiftsint	104 551	91 342
	118 149	101 687

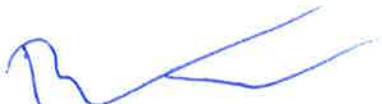
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styreelektroniken till ett ventilationsaggregat till lokalens ventilation har slutat att fungera. Med anledning av det har styrelsen konstaterat att det är mest rationellt att byta hela aggregatet mot ett nytt. Arbetet är beställt och kostnaden för det nya aggregatet inklusive installation blir 355 tkr. Bytet av ventilationsaggregat finns sedan tidigare med i underhållsplanen.

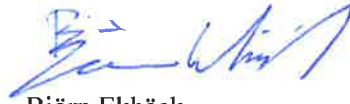
Under 2019 kommer även det planerade gymmet i källaren att iordningställas. Dessutom ska några mindre underhållsåtgärder, ombyggnader och reparationer utföras vilket närmare beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken ”Underhåll, ombyggnader och reparationer”.

Ovanstående kommer sammantaget att belasta föreningens resultat för räkenskapsåret 2019. Åtgärderna är dock budgeterade samt att föreningen har ekonomiska medel för dem i kassan. Ingen ytterligare belåning kommer alltså att krävas för genomförandet.

Stockholm den 28/4- 2019.



Robert Tenselius
Ordförande



Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Amanda Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4- 2019.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen

Org.nr 769616-2812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väderkvarnen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed 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 misstag.

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

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Väderkvarnen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Uppsala 28/4-2019


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor