

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

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

Ann Sonne ledamot

Johan Wikholm ledamot

Erik Larsson suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Lars Lundin.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2019 genomfördes måndagen den 20 maj. Söndagen den 1 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 föreningen själva har hanterat den tekniska förvaltningen.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten

Brf Väderkvarens 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 2019 har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Lokalen

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

Information och hemsida

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarensnytt" 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.brfvaderkvaren.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

Byte av ventilationsaggregat till hyreslokalen

Ett ventilationsaggregat till hyreslokalen har ersatts med ett nytt (362 tkr). Det är, till skillnad från det gamla, utrustat med kylfunktion. Hyresgästen har accepterat ett påslag på hyran med anledning av detta. Bytet av aggregat finns sedan tidigare med i underhållsplanen.

Iordningställande av gym

Föreningen har iordningställt ett gym i källaren (239 tkr). Detta i ett utrymme där det tidigare fanns källarförråd. Maskiner och annan utrustning har även införskaffats till gymmet. Några moment återstår och ska utföras under 2020 (se vidare under not 16 "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut").

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 aktuella räntesatser (dvs. 1,1 procent). För huvuddelen av lånen (16,5 mkr) används räntesatsen 2,5 procent. För resterande del (9 mkr) används räntesatsen 2,0 procent. (Lånebelopp och aktuell räntesats avser läget vid årsskiftet 2019/2020).

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 bostadhyresrätter skulle inbringa vid eventuell upplåtelse med bostadsrätt. Styrelsen betraktar denna delen 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. en 20-årsperiod.

- 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 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 yttertaket (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-lining av avloppsrör under källargolvet (till tvättstuga och pannrum), 2018
- Byggnation av fibernät till lägenheterna, 2018
- Byte av ventilationsaggregat till hyreslokalen, 2019
- Iordningställande av gym i källaren, 2019

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.

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 41 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 2 medlemmar tillkommit samtidigt som 3 har lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 639	2 612	2 594	2 675
Resultat efter finansiella poster	219	591	-432	-724
Soliditet (%)	76,9	77,0	75,8	75,8

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	24 032 886	0	-13 794 925	591 305	87 661 313
Disposition av föregående års resultat:				591 305	-591 305	0
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000		0
Nyttjande av yttre fond			-199 000	199 000		0
Årets resultat					218 647	218 647
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	151 000	-13 354 620	218 647	87 879 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 354 620
årets vinst	218 647
	-13 135 973

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	350 000
återföring från yttre fond	-200 000
i ny räkning överföres	-13 285 973
	-13 135 973

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 638 728	2 612 291
Övriga rörelseintäkter	4	582	29 210
Summa rörelseintäkter		2 639 310	2 641 501
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 770 832	-1 435 658
Övriga externa kostnader	6	-89 718	-87 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-2 193 036	-1 855 533
Rörelseresultat		446 274	785 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	28 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-227 627	-223 187
Summa finansiella poster		-227 627	-194 663
Resultat efter finansiella poster		218 647	591 305
Resultat före skatt		218 647	591 305
Årets resultat		218 647	591 305



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	110 439 150	110 771 637
Summa materiella anläggningstillgångar		110 439 150	110 771 637
Summa anläggningstillgångar		110 439 150	110 771 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 913
Övriga fordringar	10	160 567	161 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 336	53 733
Summa kortfristiga fordringar		324 903	224 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 578 947	2 886 024
Summa kassa och bank		3 578 947	2 886 024
Summa omsättningstillgångar		3 903 850	3 110 829
SUMMA TILLGÅNGAR		114 343 000	113 882 466

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 864 933

100 864 933

Fond för yttre underhåll

151 000

0

Summa bundet eget kapital

101 015 933

100 864 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 354 620

-13 794 925

Årets resultat

218 647

591 305

Summa fritt eget kapital

-13 135 973

-13 203 620

Summa eget kapital

87 879 960

87 661 313

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

25 300 000

25 400 000

Summa långfristiga skulder

25 300 000

25 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

200 000

100 000

Leverantörsskulder

431 140

227 069

Skatteskulder

353 278

319 604

Övriga skulder

14

63 701

56 331

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

114 921

118 149

Summa kortfristiga skulder

1 163 040

821 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 343 000

113 882 466

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		218 647	591 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		34 266	-56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		585 400	923 736
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 913	-9 913
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 604	-15 166
Förändring av leverantörsskulder		204 073	-6 552
Förändring av kortfristiga skulder		4 142	16 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		692 924	908 705
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	-1 500 000
Erhållna upplåtelseavgifter		0	190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 310 000
Årets kassaflöde		692 924	-401 295
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 886 024	3 287 319
Öresutjämning		-1	0
Likvida medel vid årets slut		3 578 947	2 886 024

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 093 410	1 148 910
Hyror lokaler	1 076 150	1 052 266
Hyrestillägg värme	39 204	39 204
Hyrestillägg kyla	3 000	0
Fastighetsskatt	150 237	123 996
Hysesintäkter, bostäder	124 170	121 938
Hysesintäkter, garage	151 087	125 073
Internet/fibernät	1 350	0
Påminnelseavgifter	120	904
	2 638 728	2 612 291

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vidarefakturerering medlemmar (1)	568	29 210
Övriga intäkter	14	0
	582	29 210

(1) Vidarefakturerering medlemmar avser mässingsskylt 468 kr och elektroniska nyckelbrickor 100 kr.

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	45 318	51 312
Hissar	11 532	15 963
El, fastighet	66 915	86 951
Uppvärmning	423 348	465 962
Vatten	45 418	44 583
Sophämtning	38 103	33 688
Fastighetsavgift/-skatt	193 179	160 099
Städning	57 841	49 814
Fastighetsförsäkringar	25 740	25 713
Kabel-TV, internet	63 692	36 236
Förbrukningsinventarier	15 541	6 505
	986 627	976 826
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer, allmänt	0	71 751
Reparationer, hyreslokal	1 158	0
Reparationer, trapphus	8 502	0
Reparationer, källare	67 033	0
Reparationer, tvättstuga	1 113	0
Reparationer, VVS	7 333	0
Reparationer, ventilation	27 235	0
Reparationer, hissar	13 087	0
Reparationer, låssystem/porttelefon/ka	7 519	0
Reparationer, tak	15 597	0
Reparationer, fasad	4 405	0
Reparationer, fönster/entrédörrar/portal	6 444	0
Reparationer, gård	20 242	0
Ombyggnader, medlemmar (1)	3 728	25 950
	183 396	97 701
Planerat underhåll		
Underhåll, trapphus och hisskorgar	0	13 680
Underhåll, VA och sanitet	0	199 125
Underhåll, byggnation fibernät	0	148 326
Underhåll, gym	238 811	0
Underhåll, ventilation	361 994	0
Öresavrundning	4	0
	600 809	361 131
	1 770 832	1 435 658

(1) Vidaredebitering till innehavarna av lägenheterna 0501 och 0507 kommer att ske när aktuella radiatorarbeten är utförda.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	12 295	13 138
Redovisningstjänster	47 584	47 920
Övriga förvaltningskostnader	29 839	26 330
	89 718	87 388

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Utdelning Brandkontoret	0	9 250
Ränteintäkter hyres-/avg.fordr.	0	19 274
	0	28 524

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	227 627	223 187
	227 627	223 187

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-1 655 448	-1 322 961
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 987 935	-1 655 448
Utgående redovisat värde	110 439 150	110 771 637
Taxeringsvärden byggnader	32 200 000	27 400 000
Taxeringsvärden mark	61 400 000	43 200 000
	93 600 000	70 600 000

Nytt taxeringsvärde gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Saldo skattekonto	160 567	161 159
	160 567	161 159

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	3 578 947	2 886 024
	3 578 947	2 886 024

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Swedbank Hypotek) Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(38 000 000)</i>	<i>(38 000 000)</i>
	38 000 000	38 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek	0,975	2020-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek (amorterat 200 tkr 27/3 2020)	1,008	2020-03-28	9 500 000	9 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-100 000
			25 300 000	25 400 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			25 300 000	25 000 000

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

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	63 701	56 331
	63 701	56 331

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 098	13 598
Förutbet hyres- och avgiftsint	90 171	104 551
Övr uppl kostn o förb int	9 652	0
	114 921	118 149

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som framgår av förvaltningsberättelsen ska föreningen amortera 100 tkr årligen, enligt styrelsens plan. I mars 2020 genomfördes en amortering på 200 tkr, vilket innefattar de planerade amorteringarna för såväl 2019 som 2020.

En mindre del av plåttaket har lagts om samt att ett antal läckande takfönster har bytts (238 tkr). Detta under inledningen av 2020. Föreningen planerar även att färdigställa gymmet under året. Det som främst återstå med gymmet är dörrar och spegel samt ett fungerande "multigym" istället för det levererade, som har reklamerats och ej betalats av föreningen.

Ovanstående kommer sammantaget att belasta föreningens resultat för räkenskapsåret 2020. Åtgärderna är dock budgeterade samt att föreningen har ekonomiska medel för dem i kassan.

Stockholm den 14 / 4 2020



Robert Tenselius
Ordförande



Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Ann Sonne

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

23/4-2020

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor