

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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
Max Olausson	suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Lars Lundin.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2020 genomfördes tisdagen den 26 maj. Söndagen den 30 augusti genomfördes en städdag med efterföljande gårdsfest.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator och städningen av NIPA Miljöassistans under räkenskapsåret. Habitek 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 2020 har 5 lägenhetsöverlåtelse skett (inklusive delöverlåtelser och justerade ägarandelar).

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 sophantering 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

Omläggning av del av yttertaket och byte av takfönster

En mindre del av plåttaket har lagts om samt att ett antal läckande takfönster har bytts (246 tkr) under året.

Beviljande av uppskov med hyra för lokalhyresgästen på grund av pandemin

Föreningens lokalhyresgäst har påverkats negativt av Covid 19-pandemin. Med anledning av detta behövde föreningen bevilja hyresgästen uppskov med sammanlagt en månadshyra (107 tkr). Styrelsens bedömning är att förutsättningarna är goda att uppskovet återbetalas under 2021.

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. 0,9 procent). För huvuddelen av lånen (16,3 mkr) används räntesatsen 2,5 procent. För resterande del (9 mkr) används räntesatsen 2,0 procent. (Lånebelopp och aktuell räntesats avser läget vid årsskiftet 2020/2021).

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
- Omläggning av en mindre del av taket samt byte av läckande takfönster, 2020

Kommande underhållsåtgärder

Sammanställningen nedan innehåller de större (nu kända) underhållsåtgärderna som är planerade att ske till och med 2028.

- 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 avsatta i kassan. Kostnaden för den kommande fasadrenoveringen är samtidigt svårbedömd och sannolikt budgeterad i underkant. Eventuellt kan viss ytterligare belåning krävas för genomförandet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 5 medlemmar tillkommit samtidigt som 4 medlemmar lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 610	2 639	2 612	2 594
Resultat efter finansiella poster	641	219	591	-432
Soliditet (%)	77,2	76,9	77,0	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	151 000	-13 354 620	218 647	87 879 960
Disposition av föregående års resultat:				218 647	-218 647	0
Avsättning till yttre fond			150 000	-150 000		0
Årets resultat					640 777	640 777
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	301 000	-13 285 973	640 777	88 520 737

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 285 973
årets vinst	640 777
	-12 645 196
behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	150 000
	-12 795 196
	-12 645 196

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 610 077	2 638 728
Övriga rörelseintäkter	4	12 379	582
Summa rörelseintäkter		2 622 456	2 639 310
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 306 030	-1 770 832
Övriga externa kostnader	6	-83 478	-89 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-1 721 995	-2 193 036
Rörelseresultat		900 461	446 274
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-259 684	-227 627
Summa finansiella poster		-259 684	-227 627
Resultat efter finansiella poster		640 777	218 647
Resultat före skatt		640 777	218 647
Årets resultat		640 777	218 647

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	110 106 663	110 439 150
Summa materiella anläggningstillgångar		110 106 663	110 439 150
Summa anläggningstillgångar		110 106 663	110 439 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		134 252	0
Övriga fordringar	9	202 137	160 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 660	164 336
Summa kortfristiga fordringar		367 049	324 903
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 135 621	3 578 947
Summa kassa och bank		4 135 621	3 578 947
Summa omsättningstillgångar		4 502 670	3 903 850
SUMMA TILLGÅNGAR		114 609 333	114 343 000

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 864 933

100 864 933

Fond för yttre underhåll

301 000

151 000

Summa bundet eget kapital

101 165 933

101 015 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 285 973

-13 354 620

Årets resultat

640 777

218 647

Summa fritt eget kapital

-12 645 196

-13 135 973

Summa eget kapital

88 520 737

87 879 960

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

25 200 000

25 300 000

Summa långfristiga skulder

25 200 000

25 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

100 000

200 000

Leverantörsskulder

225 980

431 140

Skatteskulder

387 762

353 278

Övriga skulder

13

64 244

63 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

110 610

114 921

Summa kortfristiga skulder

888 596

1 163 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 609 333

114 343 000

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		640 777	218 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		1 252	34 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		974 516	585 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-134 252	9 913
Förändring av kortfristiga fordringar		125 338	-110 604
Förändring av leverantörsskulder		-205 160	204 073
Förändring av kortfristiga skulder		-3 768	4 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten		756 674	692 924
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån		0	0
Amortering av lån		-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	0
Årets kassaflöde		556 674	692 924
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 578 947	2 886 024
Öresutjämning		0	-1
Likvida medel vid årets slut		4 135 621	3 578 947

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 036 620	1 093 410
Hyror lokaler	1 093 139	1 076 150
Hyrestillägg värme	43 404	39 204
Hyrestillägg kyla	3 000	3 000
Fastighetsskatt	150 240	150 237
Hyesintäkter, bostäder	126 840	124 170
Hyesintäkter, garage	154 854	151 087
Internet/fibernät	1 800	1 350
Påminnelseavgifter	180	120
	2 610 077	2 638 728

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vidarefakturerering medlemmar (1)	5 806	568
Övriga intäkter	323	14
Nedsättn. arvode fastighetskötsel	6 250	0
	12 379	582

(1) Vidarefakturerering medlemmar avser mässingsskylt 468 kr och radiatorarbeten 5 338 kr.

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Driftskostnader		
Fastighetskötsel	37 113	45 318
Hissar	7 178	11 532
El, fastighet	54 035	66 915
Uppvärmning	361 245	423 348
Vatten	53 282	45 418
Sophämtning	29 678	38 103
Fastighetsavgift/-skatt	194 583	193 179
Städning	72 816	57 841
Fastighetsförsäkringar	26 098	25 740
Kabel-TV, internet	54 607	63 692
Förbrukningsinventarier	5 720	15 541
	896 355	986 627
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer, hyreslokal	1 400	1 158
Reparationer, trapphus	2 644	8 502
Reparationer, källare	0	67 033
Reparationer, tvättstuga	0	1 113
Reparationer, VVS	25 951	7 333
Reparationer, ventilation	25 935	27 235
Reparationer, hissar	2 884	13 087
Reparationer, låssystem/porttelefon/ka	26 185	7 519
Reparationer, tak	0	15 597
Reparationer, fasad	0	4 405
Reparationer, fönster/entrédörrar/portal	34 966	6 444
Reparationer, gård	972	20 242
Reparationer, fibernät/TV/tele	11 222	0
Reparationer, gym	10 526	0
Reparationer, klotter skadegörelse	1 344	0
Ombyggnader, medlemmar (1)	1 610	3 728
	145 639	183 396

(1) Motsvarande belopp som sammantaget är redovisat 2019 och 2020 har betalats in av innehavarna av lägenheterna 0501 och 0507, vilket beskrivs under övriga rörelseintäkter i not 4. (Beloppet avser halva kostnaden för aktuella radiatorarbeten. Värmesystemet är föreningens ansvar, men styrelsen har i dessa fall bedömt att halva kostnaden bör betalas av lägenhetsinnehavarna.)

Planerat underhåll

Underhåll, tak	245 536	0
Underhåll, gym	18 500	238 811
Underhåll, ventilation	0	361 994
Öresavrundning	0	4
	264 036	600 809
Totalt Drift och Fastighetskostnader	1 306 030	1 770 832

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	12 837	12 295
Redovisningstjänster	47 753	47 584
Övriga förvaltningskostnader	22 888	29 839
	83 478	89 718

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	259 684	227 627
	259 684	227 627

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-1 987 935	-1 655 448
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 320 422	-1 987 935
Utgående redovisat värde	110 106 663	110 439 150
Taxeringsvärden byggnader	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	61 400 000	61 400 000
	93 600 000	93 600 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Saldo skattekonto	193 799	160 567
Brandkontoret	3 000	0
Fordringar medlemmar	5 338	0
	202 137	160 567

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	4 135 621	3 578 947
	4 135 621	3 578 947

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek	0,975	2021-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek	1,008	2021-03-28	9 300 000	9 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-200 000
			25 200 000	25 300 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			24 800 000	25 300 000

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

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	64 244	63 701
	64 244	63 701

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 505	15 098
Förutbet hyres- och avgiftsint	98 105	90 171
Övr uppl kostn o förb int	0	9 652
	110 610	114 921

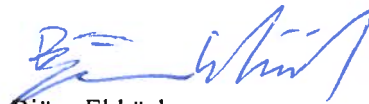
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den 9 / 5 2021



Robert Tenselius
Ordförande



Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Ann Sonne

Min revisionsberättelse har lämnats 8 / 6 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-06-08



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor