

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2021

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 2021.

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

Alex Hanhirova suppleant

Max Olausson suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Lars Lundin.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2021 genomfördes tisdagen den 15 juni. Söndagen den 29 augusti genomfördes en städdag med efterföljande gårdsmingel.

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 2021 har 4 lägenhetsöverlåtelse skett (inklusive delöverlåtelser och justerade ägarandelar).

Lokalen

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

Information och hemsida

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarensnytt" som distribueras såväl i brevkasten 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

Årsavgiften

Föreningen sänkte årsavgiften för bostadsrätterna med 10 procent. Den nya avgiftsnivån har tillämpats från och med tredje kvartalet.

Återbetalat uppskov från lokalhyresgästen

Föreningens lokalhyresgäst återbetalade det uppskov på sammanlagt en månadshyra som beviljades med anledning av Covid 19-pandemin. Därmed har inte föreningen förlorat några hyresintäkter till följd av pandemin.

Ventilationsåtgärder i lokalen

Åtgärder för att förbättra hyreslokalens ventilationssystem skedde under året varefter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat (73 tkr).

Montage av rökgasfläktar

De bostadsrätter med eldstäder där rökkanalen sedan tidigare inte varit försedd med rökgasfläkt förseddes med sådana under året (138 tkr).

Återkommande problem med hissen på Artillerigatan 59

Föreningen hade återkommande problem med hissen på Artillerigatan 59 samt ett längre hisstopp på Tyskbagargatan 14 under året. Detta resulterade sammantaget i en högre kostnad än vanligt för felavhjälpande åtgärder (71 tkr). Se vidare under rubriken "Kommande underhållsåtgärder".

Säkerhetsknackning av fasaden

Med anledning av att puts och sten ramlande ner från gatufasaden genomfördes en så kallad säkerhetsknackning för att minimera risken för ytterligare ras (24 tkr). Se vidare under rubriken "Kommande underhållsåtgärder".

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 (ca 0,8 procent). För huvuddelen av lånen (16,2 mkr) används räntesatsen 2,5 procent. För resterande del (9 mkr) används räntesatsen 1,5 procent. (Lånebelopp och aktuell räntesats avser läget vid årsskiftet 2021/2022 och de högre räntesatserna är de som fastställts i senast antagna budgeten).

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 delen av lånen som någon mer kortsiktigt och mindre riskfylld än den andra delen.)

Budgetering av underhåll, ombyggnader och reparationer

Föreningens befintliga underhållsplan avser perioden 2017 t.o.m. 2036. Styrelsen planerar dock att uppdatera underhållsplanen under 2022.

- Enligt den befintliga 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
- Renovering av tvättstugan och byte av tvättmaskiner, 2022

Kommande underhållsåtgärder

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

- 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, och diverse ventilationsåtgärder är inte inkluderade i sammanställningen ovan.

Planering av såväl fasadrenovering som hissmodernisering är påbörjad. Åtgärderna innefattas i föreningens underhållsplan och är budgeterade. Till viss del finns även ekonomiska medel avsatta för dem i kassan. Kostnaden för den kommande fasadrenoveringen är samtidigt svarbedömd och sannolikt budgeterad i underkant. Ytterligare belåning kommer troligen krävas för att finansiera genomförandet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 6 medlemmar tillkommit samtidigt som 7 medlemmar lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 582	2 610	2 639	2 612
Resultat efter finansiella poster	521	641	219	591
Soliditet (%)	77,4	77,2	76,9	77,0

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	24 032 886	301 000	-13 285 973	640 777	88 520 737
Disposition av föregående års resultat:				640 777	-640 777	0
Avsättning till yttre fond			150 000	-150 000		0
Årets resultat					520 744	520 744
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	451 000	-12 795 196	520 744	89 041 481

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 795 196
årets vinst	520 744
	-12 274 452

behandlas så att avsättning till yttre fond	350 000
i ny räkning överföres	-12 624 452
	-12 274 452

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

Resultaträkning	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 581 785	2 610 077
Övriga rörelseintäkter	4	45 328	12 379
Summa rörelseintäkter		2 627 114	2 622 456
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 460 860	-1 306 030
Övriga externa kostnader	6	-102 005	-83 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-1 895 353	-1 721 995
Rörelseresultat		731 761	900 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-222 017	-259 684
Summa finansiella poster		-211 017	-259 684
Resultat efter finansiella poster		520 744	640 777
Resultat före skatt		520 744	640 777
Årets resultat		520 744	640 777

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

109 774 176

110 106 663

Summa materiella anläggningstillgångar

109 774 176

110 106 663

Summa anläggningstillgångar

109 774 176

110 106 663

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

134 252

Övriga fordringar

10

248 584

202 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 660

30 660

Summa kortfristiga fordringar

290 244

367 049

Kassa och bank

Kassa och bank

11

4 988 074

4 135 621

Summa kassa och bank

4 988 074

4 135 621

Summa omsättningstillgångar

5 278 318

4 502 670

SUMMA TILLGÅNGAR

115 052 494

114 609 333

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 864 933

100 864 933

Fond för yttre underhåll

451 000

301 000

Summa bundet eget kapital

101 315 933

101 165 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 795 196

-13 285 973

Årets resultat

520 744

640 777

Summa fritt eget kapital

-12 274 452

-12 645 196

Summa eget kapital

89 041 481

88 520 737

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

25 100 000

25 200 000

Summa långfristiga skulder

25 100 000

25 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

100 000

100 000

Leverantörsskulder

261 562

225 980

Skatteskulder

389 976

387 762

Övriga skulder

14

55 006

64 244

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

104 469

110 610

Summa kortfristiga skulder

911 013

888 596

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 052 494

114 609 333

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		520 744	640 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		398	1 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		853 629	974 516
		853 629	974 516
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		134 252	-134 252
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 631	125 338
Förändring av leverantörsskulder		35 582	-205 160
Förändring av kortfristiga skulder		-15 379	-3 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		952 452	756 674
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-100 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-200 000
Årets kassaflöde		852 452	556 674
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 135 621	3 578 947
Likvida medel vid årets slut		4 988 074	4 135 621

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

	2021	2020
Årsavgifter	985 476	1 036 620
Hyror lokaler	1 096 490	1 093 139
Hyrestillägg värme	43 428	43 404
Hyrestillägg kyla	3 000	3 000
Fastighetsskatt	150 240	150 240
Hysesintäkter, bostäder	129 186	126 840
Hysesintäkter garage/p-platser	171 984	154 854
Internet/fibernet	1 800	1 800
Påminnelseavgifter	181	180
	2 581 785	2 610 077

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vidarefakturerering medlemmar (1)	45 328	5 806
Övriga intäkter	0	323
Nedsättn. arvode fastighetskötsel	0	6 250
	45 328	12 379

(1) Vidarefakturerering medlemmar avser terrassräcke 35 884 kr, radiatorarbeten 8 976 kr och mässingsskylt 468 kr.

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Driftskostnader		
Fastighetskötsel	54 511	37 113
Hissar	8 927	7 178
El, fastighet	86 497	54 035
Uppvärmning	413 567	361 245
Vatten	52 990	53 282
Sophämtning	41 149	29 678
Fastighetsavgift/-skatt	195 393	194 583
Städning	69 300	72 816
Fastighetsförsäkringar	26 777	26 098
Kabel-TV, internet	53 100	54 607
Förbrukningsinventarier	5 979	5 720
Sotning	19 456	0
	1 027 646	896 355
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer, hyreslokal	4 787	1 400
Reparationer, trapphus	5 597	2 644
Reparationer, källare	2 191	0
Reparationer, hyreslägenheter	688	0
Reparationer, VVS	12 069	25 951
Reparationer, ventilation	211 156	25 935
Reparationer, hissar	70 794	2 884
Reparationer, låssystem/porttelefon/ka	11 878	26 185
Reparationer, elsystem	8 869	0
Reparationer, fasad	41 699	0
Reparationer, fönster/entrédörrar/portal	6 501	34 966
Reparationer, gård	1 124	972
Reparationer, fibernät/TV/tele	0	11 222
Reparationer, gym	10 492	10 526
Reparationer, soprum	509	0
Reparationer, klotter skadegörelse	0	1 344
Ombyggnader, medlemmar (1)	44 860	1 610
	433 214	145 639

(1) Motsvarande belopp har betalats in av innehavarna av lägenheterna 0101 och 0103, vilket beskrivs under övriga rörelseintäkter i not 4. (Beloppet avser hela kostnaden för nytt terrassräcke till lgh 0101 och halva kostnaden för radiatorarbeten i lgh 0103. Värmesystemet är föreningens ansvar, men styrelsen har i detta fall bedömt att halva kostnaden bör betalas av bostadsrättshavarna.)

Planerat underhåll

Underhåll, allmänt	0	0
Underhåll, tak	0	245 536
Underhåll, gym	0	18 500
	0	264 036

Totalt Drift och Fastighetskostnader	1 460 860	1 306 030
---	------------------	------------------

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	14 833	12 837
Redovisningstjänster	48 518	47 753
Övriga förvaltningskostnader	38 154	22 888
Telekommunikation	500	0
	102 005	83 478

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Utdelning Brendkontoret	11 000	0
	11 000	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	222 017	259 684
	222 017	259 684

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-2 320 422	-1 987 935
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 652 909	-2 320 422
Utgående redovisat värde	109 774 176	110 106 663

Taxeringsvärden byggnader	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	61 400 000	61 400 000
	93 600 000	93 600 000

Taxeringsvärdet gäller till och med den 31 december 2021.

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Saldo skattekonto	195 615	193 799
Brandkontoret	0	3 000
Fordringar medlemmar	52 969	5 338
	248 584	202 137

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	4 988 074	4 135 621
	4 988 074	4 135 621

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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>
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek	0,798	2022-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek	0,814	2022-03-28	9 200 000	9 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld *			-100 000	-100 000
			25 100 000	25 200 000
Beräknad skuld 5 år efter balansdagen.			24 700 000	24 800 000

Lånen löper med evigt skuldebrev och har ingen slutförfallodag. Lånen räntejusteras var tredje månad.

* Redovisad kortfristig skuld är den beräknade amorteringen under nästa räkenskapsår.

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	55 006	64 244
	55 006	64 244

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	12 328	12 505
Förutbet hyres- och avgiftsint	92 141	98 105
	104 469	110 610

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvättstugan har renoverats och försetts med nya tvättmaskiner, ny torktumlare och nytt torkskåp under första kvartalet 2022. Vissa mindre arbeten återstår i skrivande stund. Kostnaden bedöms totalt landa på ca 400 tkr.

Stockholm den 13 / 4 2022



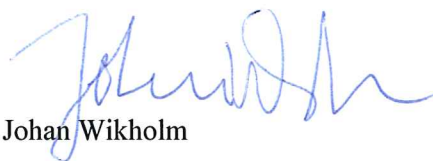
Robert Tenselius
Ordförande



Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Ann Sonne

Min revisionsberättelse har lämnats 17 / 5 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 de 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. De 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 2021 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, 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 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

2022-05-17


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor