

Årsredovisning
för
BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2022

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 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Väderkvarnen äger fastigheten Rapphönan 3.

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 Hanhirona suppleant

Max Olausson suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Lars Lundin.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2022 genomfördes tisdagen den 7 juni. Söndagen den 4 september 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.

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 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 sophanteringen 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

Renovering av tvättstugan

Tvättstugan har renoverats och försetts med nya tvättmaskiner, ny torktumlare och nytt torkskåp (501 tkr).

Köksrenovering i en bostadshyresrätt

Köket i en av de båda bostadshyresrätterna i föreningens hus har renoverats (68 tkr).

Åtgärdande av vattenskada

En vattenskada i en VA-stam uppdagades och åtgärdades (61 tkr). Merparten av kostnaden ersattes av föreningens fastighetsförsäkring (41 tkr).

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 %. Dvs. det görs ett antagande om ett bortfall på 10 procent över längre tid - t.ex. för tomthyra, eventuella mäklarkostnader och ombyggnader i samband med byte av hyresgäst.
- Räntekostnaden för föreningens lån budgeteras så att den inte fullt ut följer de faktiska svängningarna. Föreningen har sedan 2018 haft hela lånebeloppet på rörlig ränta. Räntekostnaden har budgeterats ca 1,5 procentenheter högre än den faktiska kostnaden åren 2018 t.o.m. 2022. Enligt motsvarande logik används nu räntesatsen 3,0 procent när räntekostnaden budgeteras. Det är knappt 1,5 procentenheter under den faktiskt förväntade räntekostnaden för 2023.

Orsaken till att dessa principer används är för att föreningen inte ska behöva justera avgiftsnivån kraftigt i samband med uteblivna lokalhyresintäkter eller då räntan stiger snabbt.

Budgetering av underhåll, ombyggnader och reparationer

Föreningens befintliga underhållsplan avser 20-årsperioden 2017 t.o.m. 2036. Styrelsen håller på att utarbeta en ny underhållsplan avseende en hel 50-årsperiod, vilken används parallellt med befintlig plan för att överblicka och budgetera underhållsbehovet.

Beloppet 350 tkr årligen budgeteras för närvarande till planerat underhåll, enligt den befintliga underhållsplanen. (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 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-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
- 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 svårbedömd och sannolikt budgeterad i underkant. Viss ytterligare belåning kan komma att krävas för att finansiera genomförandet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 3 medlemmar tillkommit samtidigt som 3 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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 592	2 582	2 610	2 639
Resultat efter finansiella poster	-26	521	641	219
Soliditet (%)	77,4	77,4	77,2	76,9

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	451 000	-12 795 196	520 744	89 041 481
Disposition av föregående års resultat:				520 744	-520 744	0
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000		0
Årets resultat					-25 561	-25 561
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	801 000	-12 624 452	-25 561	89 015 920

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 624 452
årets förlust	-25 561
	-12 650 013

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	350 000
återföring från yttre fond	-140 000
i ny räkning överföres	-12 860 013
	-12 650 013

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 591 580	2 581 785
Övriga rörelseintäkter	4	40 790	45 328
Summa rörelseintäkter		2 632 370	2 627 114
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 837 832	-1 460 860
Övriga externa kostnader	6	-103 611	-102 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-2 273 930	-1 895 353
Rörelseresultat		358 440	731 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 708	11 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-395 709	-222 017
Summa finansiella poster		-384 001	-211 017
Resultat efter finansiella poster		-25 561	520 744
Resultat före skatt		-25 561	520 744
Årets resultat		-25 561	520 744

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	109 441 689	109 774 176
Summa materiella anläggningstillgångar		109 441 689	109 774 176
Summa anläggningstillgångar		109 441 689	109 774 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	204 527	248 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 068	41 660
Summa kortfristiga fordringar		245 595	290 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 305 509	4 988 074
Summa kassa och bank		5 305 509	4 988 074
Summa omsättningstillgångar		5 551 104	5 278 318
SUMMA TILLGÅNGAR		114 992 793	115 052 494

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 864 933	100 864 933
Fond för yttre underhåll		801 000	451 000
Summa bundet eget kapital		101 665 933	101 315 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 624 452	-12 795 196
Årets resultat		-25 561	520 744
Summa fritt eget kapital		-12 650 013	-12 274 452
Summa eget kapital		89 015 920	89 041 481
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	25 100 000
Summa långfristiga skulder		0	25 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 100 000	100 000
Leverantörsskulder		266 430	261 562
Skatteskulder		410 406	389 976
Övriga skulder	14	62 850	55 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 187	104 469
Summa kortfristiga skulder		25 976 873	911 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 992 793	115 052 494

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-25 561	520 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		18 655	398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		325 581	853 629
		325 581	853 629
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 137	134 252
Förändring av kortfristiga fordringar		53 561	-55 631
Förändring av leverantörsskulder		4 868	35 582
Förändring av kortfristiga skulder		40 562	-15 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 435	952 452
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		317 435	852 452
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 988 074	4 135 621
Likvida medel vid årets slut		5 305 509	4 988 074

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

	2022	2021
Årsavgifter	934 263	985 476
Hyror lokaler	1 127 307	1 096 490
Hyrestilllägg värme	39 204	43 428
Hyrestilllägg kyla	7 428	3 000
Fastighetsskatt	162 000	150 240
Hysesintäkter, bostäder	131 478	129 186
Hysesintäkter garage/p-platser	187 260	171 984
Internet/fibernät	1 800	1 800
Påminnelseavgifter	840	181
	2 591 580	2 581 785

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vidarefakturerering medlemmar	0	45 328
Försäkringsersättning	40 790	0
	40 790	45 328

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	54 499	54 511
Hissar	8 939	8 927
El, fastighet	124 660	86 497
Uppvärmning	400 138	413 567
Vatten	57 180	52 990
Sophämtning	41 340	41 149
Fastighetsavgift/-skatt	215 013	195 393
Städning	67 232	69 300
Fastighetsförsäkringar	27 592	26 777
Kabel-TV, internet	57 333	53 100
Förbrukningsinventarier	7 586	5 979
Sotning/Besiktningar	22 395	19 456
	1 083 907	1 027 646
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer, hyreslokal	5 241	4 787
Reparationer, trapphus	3 740	5 597
Reparationer, källare	49 670	2 191
Reparationer, hyreslägenheter	68 461	688
Reparationer, VVS	279	12 069
Reparationer, ventilation	10 726	211 156
Reparationer, hissar	25 460	70 794
Reparationer, låssystem/porttelefon/ka	564	11 878
Reparationer, elsystem	0	8 869
Reparationer, fasad	0	41 699
Reparationer, fönster/entrédörrar/portal	7 178	6 501
Reparationer, gård	0	1 124
Reparationer, gym	17 852	10 492
Reparationer, soprum	1 991	509
Reparationer, vattenskada	61 302	0
Ombyggnader, medlemmar	0	44 860
	252 464	433 214
Planerat underhåll		
Underhåll, tvättstuga	501 461	0
	501 461	0
Totalt Drift och Fastighetskostnader	1 837 832	1 460 860

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	15 404	14 833
Redovisningstjänster	47 585	48 518
Övriga förvaltningskostnader	38 678	38 154
Telekommunikation	1 944	500
	103 611	102 005

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	11 500	11 000
Ränteintäkter skattekonto	208	0
	11 708	11 000

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	395 709	222 017
	395 709	222 017

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-2 652 909	-2 320 422
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 985 396	-2 652 909
Utgående redovisat värde	109 441 689	109 774 176
Taxeringsvärden byggnader	37 400 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	89 000 000	61 400 000
	126 400 000	93 600 000

Taxeringsvärdet gäller till och med den 31 december 2024.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo skattekonto	197 390	195 615
Fordringar medlemmar	7 137	52 969
	204 527	248 584

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	5 305 509	4 988 074
	5 305 509	4 988 074

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank hypotek	3,292	2023-02-28	15 900 000	16 000 000
Swedbank hypotek	3,555	2023-03-28	9 200 000	9 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld *			-25 100 000	-100 000
			0	25 100 000
Beräknad skuld 5 år efter balansdagen.			24 600 000	24 700 000

Lånen löper med evigt skuldebrev och har ingen slutförfallodag. Lånen räntejusteras var tredje månad. Beräknad amortering nästkommande år, 100 000 kr.

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	62 850	55 006
	62 850	55 006

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	50 706	12 328
Förutbet hyres- och avgiftsintäkter	86 481	92 141
	137 187	104 469

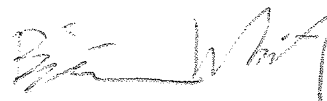
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens styrelse har beslutat att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 20 procent. Den nya avgiftsnivån tillämpas från och med tredje kvartalet 2023. Höjningen sker mot bakgrund av att såväl räntekostnader som kostnader för uppvärmning, elektricitet, sophämtning, vatten och avlopp ökat relativt kraftigt det senaste året.

Stockholm den 4 / 5 2023



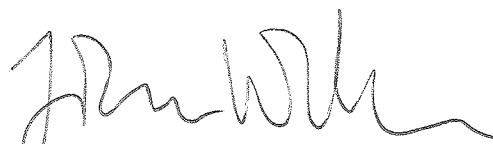
Robert Tenselius
Ordförande




Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Ann Sonne

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-06-08



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 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 2023-06-08


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor