

Årsredovisning

för

Brf Väderkvarnen

769616-2812

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Väderkvarnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Hanhirova suppleant

Max Olausson suppleant

Valberedning

Lars Lundin har utgjort valberedning.

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2023 genomfördes tisdagen den 20 juni. Söndagen den 8 oktober 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 Väderkvarnens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm.

Tomten innehas med äganderätt.

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

Bostadsytan i huset uppgår till 1 940 m² och lokalytan till 543 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 Linn AB).

Information och hemsida

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

Medlemsengagemang och eget ansvar

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av årsavgiften

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes med 20 procent. Den nya avgiftsnivån tillämpades från och med tredje kvartalet 2023. Höjningen skedde mot bakgrund av att såväl räntekostnader som kostnader för uppvärmning, elektricitet, sophämtning, vatten och avlopp ökat relativt kraftigt.

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 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 2 procentenhet under den faktiskt förväntade räntekostnaden för 2024.

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. Under 2024 avser styrelsen gå över till att enbart använda den nya underhållsplanen.

Beloppet 350 tkr har årligen budgeterats till planerat underhåll, enligt den befintliga underhållsplanen. Beloppet kan behöva höjas vid övergången till nya underhållsplanen. (Beroende på faktiskt underhåll respektive år sker avsättningar eller återföringar till föreningens yttre fond).

Utöver ovanstående belopp budgeterar styrelsen för närvarande årligen i genomsnitt 200 tkr till reparationer och löpande underhåll/ombyggnader som inte är med i underhållsplanen.

Plan för amorteringar

För närvarande görs inga löpande årliga amorteringar på föreningens lån. Detta eftersom styrelsen beslutat att behålla pengarna i kassan för att ha ett ekonomiskt utrymme för kommande planerade större underhållsåtgärder. (Enligt styrelsens långsiktiga plan ska föreningen årligen amortera 100 tkr, men beloppet kan justeras beroende på behovet av pengar i kassan för 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
- 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 813	2 592	2 582	2 610
Resultat efter finansiella poster	-50	-26	521	641
Soliditet (%)	77	77	77	77
Årsavgift/kvm total yta i kr	414	0	0	0
Årsavgift/kvm boyta i kr	557	0	0	0
Årsavg. andel av nettoomsättning(%)	37	0	0	0
Sparande/kvm total yta i kr	114	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta i kr	255	0	0	0
Skuld/kvm total yta i kr	10 109	0	0	0
Skuld/kvm boyta i kr	13 604	0	0	0
Räntekänslighet i (%)	24	0	0	0

Beskrivning av nyckeltal

Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

Resultat efter finansiells poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totayta)

Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning & fastighetsförsäkring.

Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

Räntekänslighet: (%)

Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % motsvarar ca 24 % av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Hysesintäkter

Föreningens hyresintäkter för lokal utgör cirka 44% av föreningens totala intäkter. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras i huvudsak av kraftigt ökade räntekostnader i kombination med föreningens princip att inte fullt ut följa de faktiska svängningarna när räntekostnaderna budgeteras. Se vidare förvaltningsberättelsen under rubriken "Budgetering av kommersiella intäkter och räntekostnader"

Förändringar i 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	801 000	-12 624 452	-25 561	89 015 920
Disposition av föregående års resultat:				-25 561	25 561	0
Avsättning till yttre fond			210 000	-210 000		0
Nyttjande av yttre fond					-49 707	-49 707
Belopp vid årets utgång	76 832 047	24 032 886	1 011 000	-12 860 013	-49 707	88 966 213

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 860 013
årets förlust	-49 707
	-12 909 720

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	350 000
återföring från yttre fond	0
i ny räkning överföres	-13 259 720
	-12 909 720

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 812 797	2 591 580
Övriga rörelseintäkter	4	20 121	40 790
Summa rörelseintäkter		2 832 918	2 632 370
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-1 323 443	-1 837 832
Övriga externa kostnader	6	-120 834	-103 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-1 776 765	-2 273 930
Rörelseresultat		1 056 153	358 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 519	11 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 119 379	-395 709
Summa finansiella poster		-1 105 860	-384 001
Resultat efter finansiella poster		-49 707	-25 561
Resultat före skatt		-49 707	-25 561
Årets resultat		-49 707	-25 561

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	109 109 202	109 441 689
Summa materiella anläggningstillgångar		109 109 202	109 441 689
Summa anläggningstillgångar		109 109 202	109 441 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		178 818	0
Övriga fordringar	10	225 712	204 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 711	41 068
Summa kortfristiga fordringar		448 241	245 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 507 084	5 305 509
Summa kassa och bank		5 507 084	5 305 509
Summa omsättningstillgångar		5 955 325	5 551 104
SUMMA TILLGÅNGAR		115 064 527	114 992 793

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 864 933

100 864 933

Fond för yttre underhåll

1 011 000

801 000

Summa bundet eget kapital

101 875 933

101 665 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 860 013

-12 624 452

Årets resultat

-49 707

-25 561

Summa fritt eget kapital

-12 909 720

-12 650 013

Summa eget kapital

88 966 213

89 015 920

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

25 100 000

25 100 000

Leverantörsskulder

236 312

266 430

Skatteskulder

287 314

410 406

Övriga skulder

14

108 748

62 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

365 940

137 187

Summa kortfristiga skulder

26 098 314

25 976 873

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 064 527

114 992 793

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-49 707	-25 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 487	332 487
Betald skatt		-147 218	18 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		135 562	325 581
		135 562	325 581
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-175 877	-7 137
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 643	53 561
Förändring av leverantörsskulder		-30 118	4 868
Förändring av kortfristiga skulder		274 651	40 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten		201 575	417 435
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-100 000
Årets kassaflöde		201 575	317 435
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 305 509	4 988 074
Likvida medel vid årets slut		5 507 084	5 305 509

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) 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

	2023	2022
Årsavgifter	1 027 536	934 263
Hyror lokaler	1 249 647	1 127 307
Hyrestillägg värme & kyla	44 006	46 632
Fastighetsskatt	162 000	162 000
Hysesintäkter bostäder	135 798	131 478
Hysesintäkter garage & P-platser	187 919	187 260
Internet/fibernät	1 800	1 800
Påminnelseavgifter	660	840
Hysesintäkter övrigt	3 431	0
	2 812 797	2 591 580

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar & intäkter	20 121	0
Försäkringsersättning	0	40 790
	20 121	40 790

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Fastighetskötsel	63 785	54 499
Hissar	9 014	8 939
El, fastighet	104 848	124 660
Uppvärmning	442 904	400 138
Vatten	70 318	57 180
Sophämtning	53 752	41 340
Fastighetsavgift/-skatt	216 903	215 013
Städning	70 456	67 232
Fastighetsförsäkringar	29 584	27 592
Kabel-TV, internet	54 812	57 333
Förbrukningsinventarier	11 141	7 586
Sotning/Besiktningar	5 269	22 395
	1 132 786	1 083 907
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer, hyreslokal	0	5 241
Reparationer, trapphus	0	3 740
Reparationer, källare	0	49 670
Reparationer, hyreslägenheter	2 000	68 461
Reparationer, VVS	42 306	279
Reparationer, ventilation	0	10 726
Reparationer, hissar	32 497	25 460
Reparationer, låssystem/porttelefon/ka	3 570	564
Reparationer, fönster/entrédörrar/portar	6 443	7 178
Reparationer, gym	0	17 852
Reparationer, soprum	0	1 991
Reparationer, vattenskada	18 997	61 302
Ombyggnader, medlemmar	0	0
Reparation tvättstuga	83 305	0
Reparation klotter/skadegörelse	1 539	0
	190 657	252 464
Planerat underhåll		
Underhåll, tvättstuga	0	501 461
	0	501 461
Totalt Drift och Fastighetskostnader	1 323 443	1 837 832

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	39 408	15 404
Redovisningstjänster	47 586	47 585
Övriga förvaltningskostnader	32 196	38 678
Telekommunikation	1 644	1 944
	120 834	103 611

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	10 000	11 500
Ränteintäkter skattekonto	3 519	208
	13 519	11 708

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	1 119 379	395 709
	1 119 379	395 709

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-2 985 396	-2 652 909
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 317 883	-2 985 396
Utgående redovisat värde	109 109 202	109 441 689
Taxeringsvärden byggnader	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärden mark	89 000 000	89 000 000
	126 400 000	126 400 000

Taxeringsvärdet gäller till och med den 31 december 2024.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	221 516	197 390
Fordringar medlemmar	4 196	7 137
	225 712	204 527

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	5 507 084	5 305 509
	5 507 084	5 305 509

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank hypotek*	4,957	2024-02-28	15 900 000	15 900 000
Swedbank hypotek*	4,940	2024-03-28	9 200 000	9 200 000
			25 100 000	25 100 000

*Föreningens båda lån har ränteförfallodag under verksamhetsåret 2024. De betraktas därför som kortsiktiga lån hos kreditinstitut.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt okt-dec	108 748	62 850
	108 748	62 850

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 035	50 706
Förutbet hyres- och avgiftsintäkter	251 308	86 481
Övr uppl kostn o förb intäkter	38 597	0
	365 940	137 187

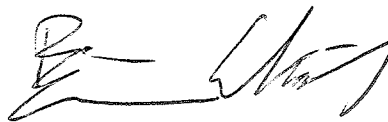
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen drabbades under slutet av 2023 av en vattenskada till följd av en läcka i värmesystemet. Kostnaden för att åtgärda skadorna till följd av detta kommer att belasta 2024 och bedöms uppgå till maximalt 100 tkr..

Stockholm den 14 / 5 2024



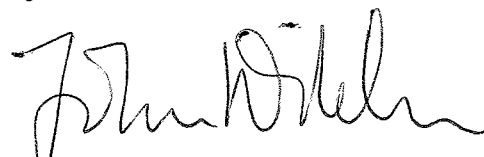
Robert Tenselius
Ordförande



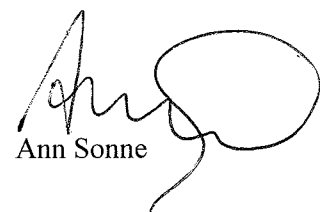
Björn Ekbäck



Eva Andersson



Johan Wikholm



Ann Sonne

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10



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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2023 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 den 10 juni 2024



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor