

Årsredovisning 2022

BRF VÄDERKVARNEN I SÖDERDALEN

769629-3450



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄDERKVARNEN I SÖDERDALEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-12-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-01-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-06-20. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

FASTIGHETEN

Järfälla Jakobsberg 2:2825 i Järfälla kommun förvärvades 2015-07-08.

Föreningens fastighet består av 3 fler-bostadshus. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 507 kvm, varav 5 402 kvm utgör lägenhetsyta och 105 kvm lokalyta. I föreningen finns 44 parkeringsplatser, varav 44 i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

LÄGENHETSFÖRDELNING

7 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Samtliga 75 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som är inredd för sammanträden. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

Föreningen har en uthyrd lokal med löptid till och med 2024-06-30. Den är uthyrd till Youhannas salonger.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med andra fastigheter i Söderdalen. Samfälligheten bildades 2021-01-28. Föreningens andel är ca 10% (44/434). Anläggningen förvaltades av JM AB fram till senhösten 2021 då förvaltningen övertogs av Norra garaget i Söderdalen samfällighetsförening.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har förvaltningsavtal för fastighetsskötsel med Nabo, för skötsel av grönområde och snöröjning med Substans Sverige AB, för städning med Smart Trappstädning/Smart Förvaltning Sverige AB och för ekonomisk förvaltning med Nabo.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 haft följande sammansättning

Elinor Schüberg	Ordförande
Anna-Lena Muisyo	
Anneli Westermarck	
Helen Pettersson	avgått under året
Margarita Shiraishi	
Stefanos Papathanasiou	
Roland Bäcklund	suppleant
Tommy Berndtsson	suppleant

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Till revisor har valts Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ökade kostnader på främst el och lån på grund av kraftigt ökad inflation som dränerat resultatet och därmed genomfört en utvärdering av ny avgift från och med 01 februari 2023.

Ändrade stadgar med bl.a. krav på avsättningar med minst 56 kr per kvadratmeter till yttre fond dvs ca 303 000 per år.

Genomförd avgiftshöjning med 11 % från 1 maj baserat på endast en tidigare avgiftshöjning sen föreningens start 2016.

Stamspolning av samtliga lägenheter och hyreslokal.

Ökat antal vattenskador som ingår under försäkringens bostadsrättstillägg. Detta har ökat kostnaden för vår försäkrings självrisk.

EKONOMI

Föreningens resultat för år 2022 stannade på en vinst om 127 000 kr och nådde därmed inte målet på 303 000 kronor. Resultatet har huvudsakligen påverkats av kraftigt höjda elkostnader och räntekostnader men även ökade självriskkostnader för vattenskador. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden som ökat kraftigt då två av föreningens fem lån omsattes under våren där de båda omsatta lånen tidigare hade fördelaktig räntesats.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar avgiftsökning samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar hade föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Föreningens likviditet är god.

Sedan föreningens start 2016 har avgifterna höjts en gång med 2% men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 11 % fr.o.m. 1 juni 2022 för att klara nödvändigt kassaflöde. Denna åtgärd sammanföll dock med kraftiga omvärldsförändringar med energibrist och krig i Ukraina som startade en kraftig inflationsökning med tillhörande ökade räntekostnader. Detta startade i slutet av året en förberedelse för en ny avgiftshöjning på 9,5% med start 1 februari 2023.

PLANERAT UNDERHÅLL

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Föreningen har en underhållsplan om 50 år. På stämman i maj 2022 togs beslut om ändrade stadgar. Enligt de nya stadgarna skall årligen avsättning till fonden för yttre underhåll göras med minst 56 kronor per kvadratmeter bostadsyta som motsvarar minst 303 000 kr per år.

Planerad åtgärd	År	Beräknad kostnad tkr
Målning av insynsskydd vid uteplatser	2023	26
Byte av vattenmätare	2025	250
Målning av golv i miljörum	2025	8

Rengöring av fjärrvärmeväxlare	2025	7
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2027	42

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 378	4 884	4 817	4 892
Resultat efter fin. poster	127	-141	433	479
Soliditet, %	74	72	73	72
Yttre fond	2 404	2 101	768	-
Taxeringsvärde	140 088	104 822	104 822	104 822
Bostadsyta, kvm	5 402	5 402	5 402	5 402
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	680	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 073	10 301	10 528	10 995
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,17	1,26	1,26
Belåningsgrad, %	26,17	26,58	27,03	28,1

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	81 880	-	-	81 880
Upplåtelseavgifter	70 005	-	-	70 005
Fond, yttre underhåll	2 101	-	303	2 404
Balanserat resultat	583	-141	-303	139
Årets resultat	-141	141	127	127
Eget kapital	154 428	0	127	154 555

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	139
Årets resultat	127
Totalt	266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	303
Att från yttre fond i anspråk ta	-122
Balanseras i ny räkning	84
	266

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 378	4 884
Rörelseintäkter		3	5
Summa rörelseintäkter		5 381	4 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 703	-2 601
Övriga externa kostnader	8	-184	-259
Personalkostnader	9	-105	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 447	-1 409
Summa rörelsekostnader		-4 438	-4 371
RÖRELSERESULTAT		944	518
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-818	-658
Summa finansiella poster		-817	-658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127	-141
ÅRETS RESULTAT		127	-141

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	207 929	209 373
Maskiner och inventarier	12	7	10
Pågående projekt		4	0
Summa materiella anläggningstillgångar		207 940	209 383
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		207 940	209 383
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	15
Övriga fordringar	13	1 150	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	316	290
Summa kortfristiga fordringar		1 498	1 632
 Kassa och bank			
Kassa och bank		429	0
Summa kassa och bank		429	0
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 927	1 632
 SUMMA TILLGÅNGAR			
		209 867	211 014

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 885	151 885
Fond för yttre underhåll		2 404	2 101
Summa bundet eget kapital		154 289	153 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139	583
Årets resultat		127	-141
Summa fritt eget kapital		266	442
SUMMA EGET KAPITAL		154 555	154 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	35 895	30 261
Övriga långfristiga skulder		71	71
Summa långfristiga skulder		35 965	30 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 522	25 384
Leverantörsskulder		130	113
Skatteskulder		21	20
Övriga kortfristiga skulder		-39	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	713	735
Summa kortfristiga skulder		19 347	26 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 867	211 014

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väderkvarnen i Söderdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	217	206
Hysesintäkter, p-platser	422	295
Årsavgifter, bostäder	3 990	3 676
Övriga intäkter	752	712
Summa	5 381	4 888

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	237	218
Fastighetsskötsel	109	138
Snöskottning	104	104
Städning	77	81
Trädgårdsarbete	45	45
Övrigt	0	8
Summa	571	594

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	77	0
Bostäder försäkringsärenden	116	0
Dörrar och lås/porttele	0	46
Reparationer	86	187
Summa	280	233

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Bricklåssystem	0	0
Årligt underhåll	0	45
Övrigt	45	0
Summa	45	45

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	714	564
Sophämtning	108	154
Uppvärmning	350	299
Vatten	141	208
Summa	1 313	1 225

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	135	196
Fastighetsförsäkringar	103	96
Fastighetsskatt	11	10
Kabel-TV	48	46
Samfällighet	139	100
Övrigt	59	56
Summa	495	504

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	4
Juridiska kostnader	20	64
Kameral förvaltning	64	63
Revisionsarvoden	41	22
Övriga förvaltningskostnader	58	107
Summa	184	259

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	22	21
Styrelsearvoden	83	81
Summa	105	102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	818	658
Summa	818	658

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	217 070	216 680
Årets inköp	0	390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	217 070	217 070
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 698	-6 293
Årets avskrivning	-1 443	-1 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 141	-7 698
Utgående restvärde enligt plan	207 929	209 373
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 152</i>	<i>52 152</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 981	85 909
Taxeringsvärde mark	25 107	18 913
Summa	140 088	104 822
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31	31
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31	31
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-16
Avskrivningar	-3	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-24	-21
Utgående restvärde enligt plan	7	10
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 137	1 324
Skattekonto	13	2
Övriga fordringar	0	1
Summa	1 150	1 327

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	21	26
Fastighetsskötsel	27	27
Försäkringspremier	33	29
Förvaltning	26	21
Kabel-TV	8	11
Städning	18	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182	177
Summa	316	290

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Swedbank Hypotek AB	2027-03-25	2,38 %	11 722	11 722
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	0,99 %	11 341	11 350
Swedbank Hypotek AB	2023-05-25	1,53 %	6 070	7 070
Swedbank Hypotek AB	2024-06-10	1,90 %	12 842	12 851
SEB	2023-06-28	3,30 %	12 442	12 652
Summa			54 417	55 645

Varav kortfristig del 18 522

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	131	85
Förutbetalda avgifter/hyror	419	384
Löner	45	45
Sociala avgifter	23	23
Uppvärmning	48	78
Utgiftsräntor	46	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113
Summa	713	735

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 500	64 500
Summa	64 500	64 500

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna-Lena Muisyo

Anneli Westermark

Elinor Schüberg
Ordförande

Margarita Shiraishi

Stefanos Papathanasiou

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VÄDERKVARNEN I SÖDERDALEN 769629-3450 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA-LENA MUISYO

Anna-Lena Muisyo

2023-04-16 17:52:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anneli Westermark

Anneli Westermark

2023-04-15 13:58:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARITA PALMQVIST
SHIRAISHI

Margarita Shiraishi

2023-04-14 15:33:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFANOS PAPATHANASIOU

Stefanos Papathanasiou
Ledamot

2023-04-15 15:52:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELINOR SCHÜBERG

Elinor Schüberg
Ordförande

2023-04-16 17:53:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

2023-04-17 06:20:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen i Söderdalen, org.nr 769629-3450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen i Söderdalen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen i Söderdalen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-17 06:20:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post