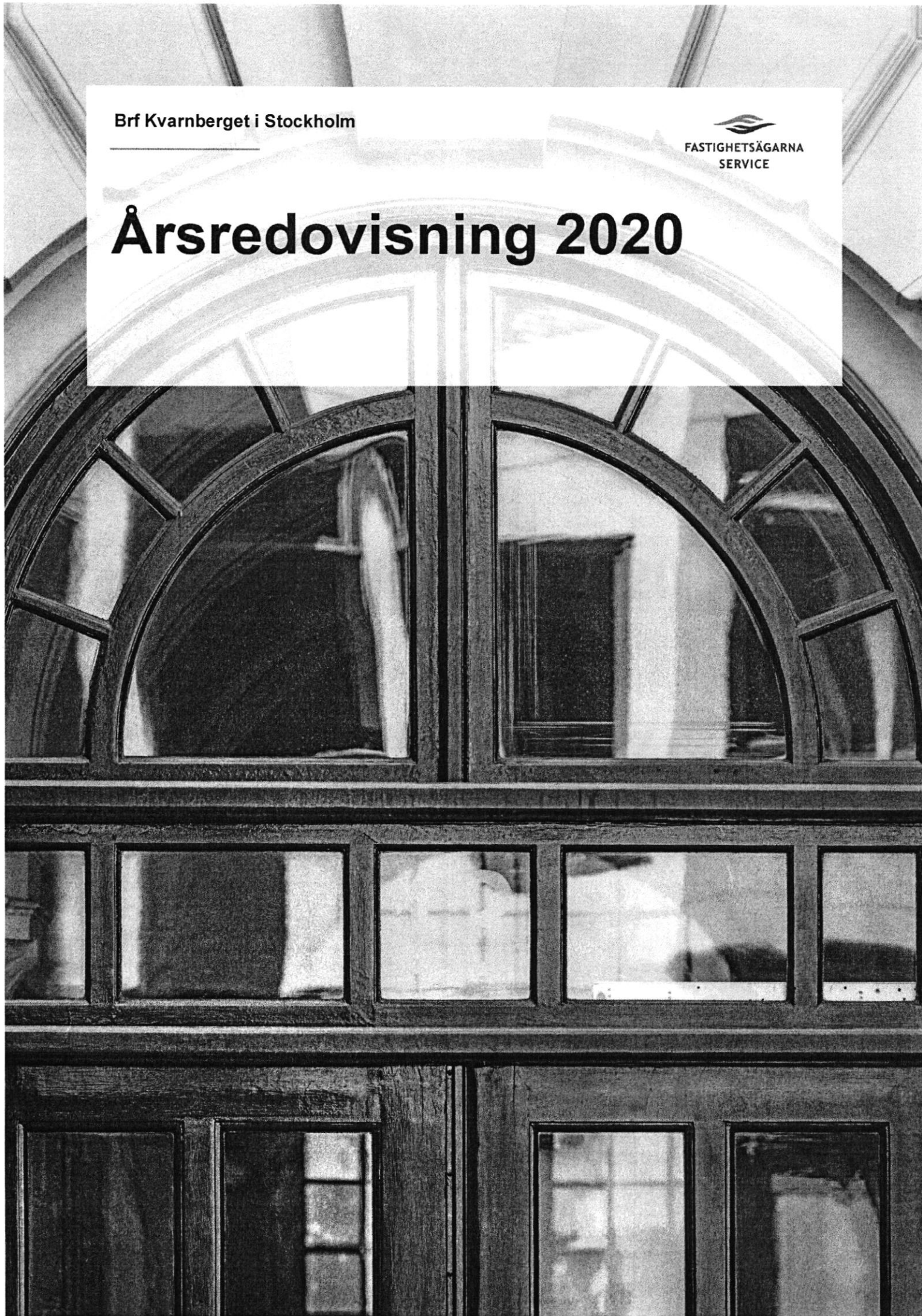


Brf Kvarnberget i Stockholm



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Kvarnberget i Stockholm

769604-7161

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

os
cdv

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Stockholm (769604-7161) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket. Senaste energideklaration gjordes 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Nederland Mindre 19 i Stockholms kommun omfattande adresserna Maria Prästgårdsgata 1A-D. Fastigheten byggdes år 1925. Marken innehas med äganderätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal		
67	lägenheter, bostadsrätt	4546 kvm totalt
3	lägenheter, hyresrätt	163 kvm totalt
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen har inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Gunnar Andersson	Ledamot
Jesper Bedinger	Ledamot
Maria Ekgren	Ledamot
Anna Hansson	Ledamot
Mattias Tegnér	Ledamot
Erik Westerlund	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två av de ordinarie ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Caroline Ståhlberg, auktoriserad revisor.

Valberedningen har utgjorts av Staffan Backman och Johan Broander.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Stambyte, samtliga stammar
2018	Ommålning ytterfönster i syd och västerläge
2016-17	Renovering av ytterportar
2015-16	Trapphusrenovering
2016	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Ny entrégård, renovering B-gården

Under 2019 byttes fastighetens stammar. Avgifterna höjdes då med 5 procent i början av 2019 och med ytterligare 5 procent vid det årets slut. Inga ytterligare avgiftshöjningar har skett under 2020 eller är planerade för den närmaste framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret såldes en av föreningens hyreslägenheter som då övergick till en bostadsrätt. Försäljningen inbringade 3 480 000 kr till föreningen. Verksamhetsåret var i övrigt ganska ordinärt. Föreningens inkomster och utgifter avvek på de flesta poster inte märkbart från vad som budgeterats. Ett undantag utgörs av sophantering där en omfattande taxehöjning av tidigare leverantör medförde högre kostnader än budgeterat. Föreningen har i samband med detta bytt leverantör av sophantering. Under 2020 genomfördes även en lagstadgad energideklaration.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en överlåtelse avser en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt. Vid årets slut hade föreningen 94 st medlemmar. Fyra lägenheter var under delar av året uthyrda i andra hand.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Drift.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 158	2 982	2 859	2 862
Resultat efter fin. poster (tkr)	-278	-18 913	-785	-288
Soliditet (%)	73,8	71,7	93	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 050 786	23 812 876	1 884 637	-14 185 016	-18 912 526	64 650 756
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 359 000	1 359 000		
Balanseras i ny räkning				-18 912 527	18 912 526	
Nyupplåtelse under året	606 336	2 873 664				3 480 000
Årets resultat					-277 515	-277 515
Belopp vid årets utgång	72 657 122	26 686 540	525 637	-31 738 543	-277 515	67 853 241

Summa årets ingång: 64 650 756
Summa årets utgång: 67 853 241

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-31 738 543
Årets resultat	-277 515
Totalt	-32 016 058
Avsättning till yttre fond	441 000
Uttag ur yttre fond	-17 000
Balanseras i ny räkning	-32 440 058
Summa	-32 016 058

*Reservering för yttre underhåll: bokföringsmässig transaktion som varje år motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

**Uttag ur yttre fond: medel bokade för underhåll under 2020.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 158 304	2 982 373
Övriga rörelseintäkter		41 833	-
Summa rörelseintäkter		3 200 137	2 982 373
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 394 348	-20 922 367
Övriga externa kostnader	4	-68 410	-25 302
Personalkostnader och arvoden	5	-86 737	-103 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 262	-630 900
Summa rörelsekostnader		-3 190 757	-21 681 584
Rörelseresultat		9 380	-18 699 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 014	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 909	-213 424
Summa finansiella poster		-286 895	-213 315
Resultat efter finansiella poster		-277 515	-18 912 526
Resultat före skatt		-277 515	-18 912 526
Årets resultat		-277 515	-18 912 526

CS
 AB
 W
 G
 M
 K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 712 066	86 298 890
Inventarier, maskiner och installationer	7	710 012	578 266
Summa materiella anläggningstillgångar		86 422 078	86 877 156
Summa anläggningstillgångar		86 422 078	86 877 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 905	2 875
Övriga fordringar		62 875	62 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 602	87 768
Summa kortfristiga fordringar		156 382	153 519
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		5 343 339	3 129 341
Summa kassa och bank		5 343 339	3 129 341
Summa omsättningstillgångar		5 499 721	3 282 860
SUMMA TILLGÅNGAR		91 921 799	90 160 016

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 343 662	95 863 662
Fond för yttre underhåll		525 637	1 884 637
Summa bundet eget kapital		99 869 299	97 748 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 738 543	-14 185 016
Årets resultat		-277 515	-18 912 526
Summa fritt eget kapital		-32 016 058	-33 097 542
Summa eget kapital		67 853 241	64 650 757
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 000 000	23 800 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	23 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	12 400 000	-
Leverantörsskulder		244 578	380 291
Skatteskulder		4 880	1 240
Övriga skulder		6 112	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 988	1 326 928
Summa kortfristiga skulder		13 068 558	1 709 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 921 799	90 160 016

CS
AB
OW ✓
AT
SK M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	108 år	(108 år)
Ombyggnad	108 år	(108 år)
Elanslutning, låssystem	108 år	(108 år)
Maskiner /inv	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Markanläggning	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

OS
K
M

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 525 901	2 392 967
Hyror	603 076	580 108
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 795	9 298
Övriga hyresintäkter	12 532	-
	<u>3 158 304</u>	<u>2 982 373</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	100 661	65 772
Städning	99 231	90 786
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 100	12 980
Trädgårdsskötsel	50 150	9 339
Snöröjning	6 250	17 500
Sotning	-	2 097
Reparationer	222 977	308 820
El	349 341	399 547
Uppvärmning	676 533	711 668
Vatten	110 947	105 673
Sophämtning	282 356	133 622
Försäkringspremie	55 389	54 556
Fastighetsavgift bostäder	100 030	96 390
Övriga fastighetskostnader	15 909	9 870
Kabel-tv/Bredband/IT	108 430	108 435
Förvaltningsarvode ekonomi	113 072	105 649
Panter och överlåtelse	23 059	9 300
Juridiska åtgärder	30 300	17 500
Övriga externa tjänster	15 650	13 172
	<u>2 376 385</u>	<u>2 272 676</u>

Underhåll

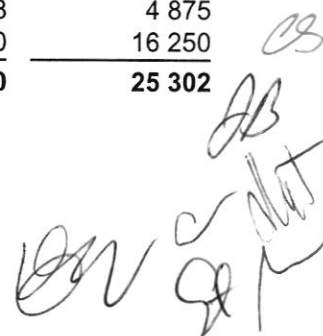
Stambyte	-	18 649 691
Fönster	17 963	-
	<u>17 963</u>	<u>18 649 691</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 394 348</u>	<u>20 922 367</u>
------------------	-------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto	3 905	4 177
Mäklararvode	39 067	-
Konsultarvode	7 438	4 875
Revisionsarvode	18 000	16 250
Summa	<u>68 410</u>	<u>25 302</u>



 CS
 AB
 M
 G
 K

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	66 000	80 000
Sociala kostnader	20 737	23 015
	<u>86 737</u>	<u>103 015</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	42 634 460	42 634 460
-Ombyggnad	15 643 343	15 643 343
-Mark	34 882 740	34 882 740
-Markanläggning	1 777 724	1 777 724
	<u>94 938 267</u>	<u>94 938 267</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 639 377	-8 052 553
-Årets avskrivning enligt plan	-586 824	-586 824
	<u>-9 226 201</u>	<u>-8 639 377</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>85 712 066</u>	<u>86 298 890</u>

Taxeringsvärde

Byggnader	45 000 000	45 000 000
Mark	102 000 000	102 000 000
	<u>147 000 000</u>	<u>147 000 000</u>
Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	-	-
	<u>147 000 000</u>	<u>147 000 000</u>



Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	393 184	310 125
-Inventarier	71 025	71 025
-Byggnadsinventarier	478 904	478 904
-Installationer	390 015	286 890
	<u>1 333 128</u>	<u>1 146 944</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-568 678	-527 590
-Årets avskrivning enligt plan	-54 438	-41 088
	<u>-623 116</u>	<u>-568 678</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>710 012</u>	<u>578 266</u>

Not 8 Kassa och bank

SBAB	1 001 107	-
SBAB placeringskonto	3 000 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 342 232	3 129 341
Summa	<u>5 343 339</u>	<u>3 129 341</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadhypotek	2021-09-01	1,34%	6 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2021-06-01	0,89%	6 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2024-06-01	1,15%	6 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2027-06-01	1,64%	5 400 000	5 800 000
			<u>23 400 000</u>	<u>23 800 000</u>

Varav långfristig del	11 000 000
Varav kortfristig del inkl. planerad amortering	<u>12 400 000</u>
	23 400 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

CS
AS
OW
MT
GP

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

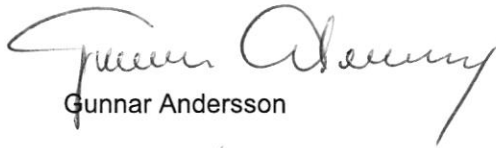
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Underskrifter

Stockholm 2021 - 04 - 07



Gunnar Andersson



Jesper Bédinger



Mattias Tegnér



Maria Ekgren



Erik Westerlund



Anna Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 14



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor
Islinge Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnberget i Stockholm

Org.nr 769604-7161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Kvarnberget i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Lidingö den 14 april 2021



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor