

Brf Kvarnberget

---



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

# **Brf Kvarnberget i Stockholm**

769604-7161

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:****Sida**

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Stockholm (769604-7161) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

## 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 2021-05-04. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Gunnar Andersson	Ledamot
Jesper Bedinger	Ledamot
Maria Ekgren	Ledamot
Mattias Tegnér	Ledamot
Erik Westerlund	Ledamot
Erik Östling	Ledamot

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Caroline Ståhlberg, auktoriserad revisor.

Valberedningen har utgjorts av Johan Broander och Anna Hansson.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Uppgraderad sopsortering
2020	Energideklaration
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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Verksamhetsåret präglades av löpande ärenden och underhåll utan några genomgripande förändringar. Sopsystemet uppgraderades med fler kärl som ersatte en tidigare sopkarusell, två av föreningens hyreslägenheter genomgick en lättare renovering och föreningen tog fram en ny underhållsplan för åtgärder som behöver beaktas under framtida år. Närmast att processa är en ny ventilationskontroll (OVK) under 2022. Föreningens inkomster och utgifter avvek inte nämnvärt från vad som budgeterats (lägre sophanteringskostnader, högre el- och värmekostnader än under 2020) och budgeten för kommande år är i stort sett i balans. Under 2021 gjordes en extaamortering på föreningens lån, efter försäljningen av en av föreningens hyreslägenheter under 2020.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Flera av överlåtelseerna var förknippade med olika ombyggnadsprojekt som sanktionerats av styrelsen. Vid årets slut hade föreningen 95 st medlemmar. Två 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 209	3 158	2 982	2 859
Resultat efter fin. poster (tkr)	-253	-278	-18 913	-785
Soliditet (%)	76,5	73,8	71,7	93

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 657 122	26 686 540	525 637	-31 738 543	-277 515	67 853 241
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			424 000	-424 000		
Balanseras i ny räkning				-277 514	277 515	
Årets resultat					-252 854	-252 854
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 657 122</b>	<b>26 686 540</b>	<b>949 637</b>	<b>-32 440 057</b>	<b>-252 854</b>	<b>67 600 388</b>

Summa vid årets ingång 67 853 241  
Summa vid årets utgång 67 600 388

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-32 440 057
Årets resultat	-252 854
<b>Totalt</b>	<b>-32 692 911</b>
Avsättning till yttre fond	441 000
Uttag ur yttre fond	-90 385
Balanseras i ny räkning	-33 043 526
<b>Summa</b>	<b>-32 692 911</b>

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

\*\* Uttag ur yttre fond: medel bokade för underhåll under 2021.

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 209 096	3 158 304
Övriga rörelseintäkter		1 440	41 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 210 536</b>	<b>3 200 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 410 546	-2 394 348
Övriga externa kostnader	4	-75 981	-68 410
Personalkostnader och arvoden	5	-86 737	-86 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 998	-641 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 212 262</b>	<b>-3 190 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 726</b>	<b>9 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 206	8 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 333	-294 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 127</b>	<b>-286 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-252 853</b>	<b>-277 515</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-252 853</b>	<b>-277 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 854</b>	<b>-277 515</b>

OWCS  
 JM  
 BT



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	85 125 242	85 712 066
Inventarier, maskiner och installationer	7	657 838	710 012
Summa materiella anläggningstillgångar		85 783 080	86 422 078
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 783 080	86 422 078
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 358	14 905
Övriga fordringar		75 095	62 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 004	78 602
Summa kortfristiga fordringar		173 457	156 382
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		2 408 836	5 343 339
Summa kassa och bank		2 408 836	5 343 339
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 582 293	5 499 721
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		88 365 373	91 921 799

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 343 662	99 343 662
Fond för yttre underhåll		949 637	525 637
Summa bundet eget kapital		100 293 299	99 869 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 440 057	-31 738 543
Årets resultat		-252 854	-277 515
Summa fritt eget kapital		-32 692 911	-32 016 058
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 600 388</b>	<b>67 853 241</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 600 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		19 600 000	11 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	400 000	12 400 000
Leverantörsskulder		273 997	244 578
Skatteskulder		6 980	4 880
Övriga skulder		11 998	6 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 010	412 988
Summa kortfristiga skulder		1 164 985	13 068 558
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 365 373</b>	<b>91 921 799</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "BUC" and other illegible marks.

## 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 20,6 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.

Handwritten signatures and initials, including "AN" and "B".

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 538 211	2 525 901
Hyror	653 776	603 076
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 109	16 795
Övriga hyresintäkter	-	12 532
	<u>3 209 096</u>	<u>3 158 304</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	78 331	100 661
Städning	96 116	99 231
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	16 100
Trädgårdsskötsel	36 816	50 150
Snöröjning	6 250	6 250
Reparationer	218 298	222 977
El	434 056	349 341
Uppvärmning	780 494	676 533
Vatten	109 288	110 947
Sophämtning	127 557	282 356
Försäkringspremie	51 948	55 389
Fastighetsavgift bostäder	102 130	100 030
Övriga fastighetskostnader	5 223	15 909
Kabel-tv/Bredband/IT	109 856	108 430
Förvaltningsarvode ekonomi	123 015	113 072
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 440	-
Panter och överlåtelser	26 478	23 059
Juridiska åtgärder	-	30 300
Övriga externa tjänster	12 865	15 650
	<u>2 320 161</u>	<u>2 376 385</u>
<b>Underhåll</b>		
Upprustning sophanteimng	31 493	-
Stambyte	24 000	-
Byte dörr till cykelrum	34 892	-
Fönster	-	17 963
	<u>90 385</u>	<u>17 963</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>2 410 546</u>	<u>2 394 348</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto	3 905	3 905
Mäklararvode	-	39 067
Konsultarvode	50 638	7 438
Revisionsarvode	21 438	18 000
<b>Summa</b>	<u>75 981</u>	<u>68 410</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 JMT  
 M. G. S.  
 JWS  
 B  
 H

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	20 737	20 737
	<b>86 737</b>	<b>86 737</b>

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

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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
	<b>94 938 267</b>	<b>94 938 267</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 226 201	-8 639 377
-Årets avskrivning enligt plan	-586 824	-586 824
	<b>-9 813 025</b>	<b>-9 226 201</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 125 242</b>	<b>85 712 066</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	45 000 000	45 000 000
Mark	102 000 000	102 000 000
	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>
Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	-	-
	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	393 184	393 184
-Inventarier	71 025	71 025
-Byggnadsinventarier	478 904	478 904
-Installationer	390 015	390 015
	<u>1 333 128</u>	<u>1 333 128</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-623 116	-568 678
-Årets avskrivning enligt plan	-52 174	-54 438
	<u>-675 290</u>	<u>-623 116</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>657 838</b>	<b>710 012</b>

## Not 8 Kassa och bank

SBAB	1 021 212	1 001 107
SBAB placeringskonto	-	3 000 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 387 624	1 342 232
<b>Summa</b>	<b>2 408 836</b>	<b>5 343 339</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadhypotek	2026-06-01	0,81%	6 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2025-09-01	0,64%	3 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2024-06-01	1,15%	6 000 000	6 000 000
Stadhypotek	2027-06-01	1,64%	5 000 000	5 400 000
			<u>20 000 000</u>	<u>23 400 000</u>
Varav långfristig del			19 600 000	11 000 000
Varav kortfristig del inkl. planerad amortering			<u>400 000</u>	<u>12 400 000</u>
			20 000 000	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

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



## Underskrifter

Stockholm 2022-03-29



Gunnar Andersson



Maria Ekgren



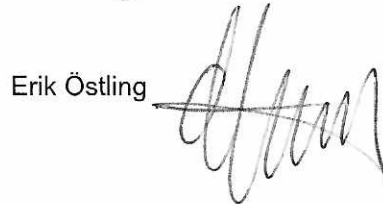
Mattias Tegnér



Jesper Bedinger



Erik Westerlund



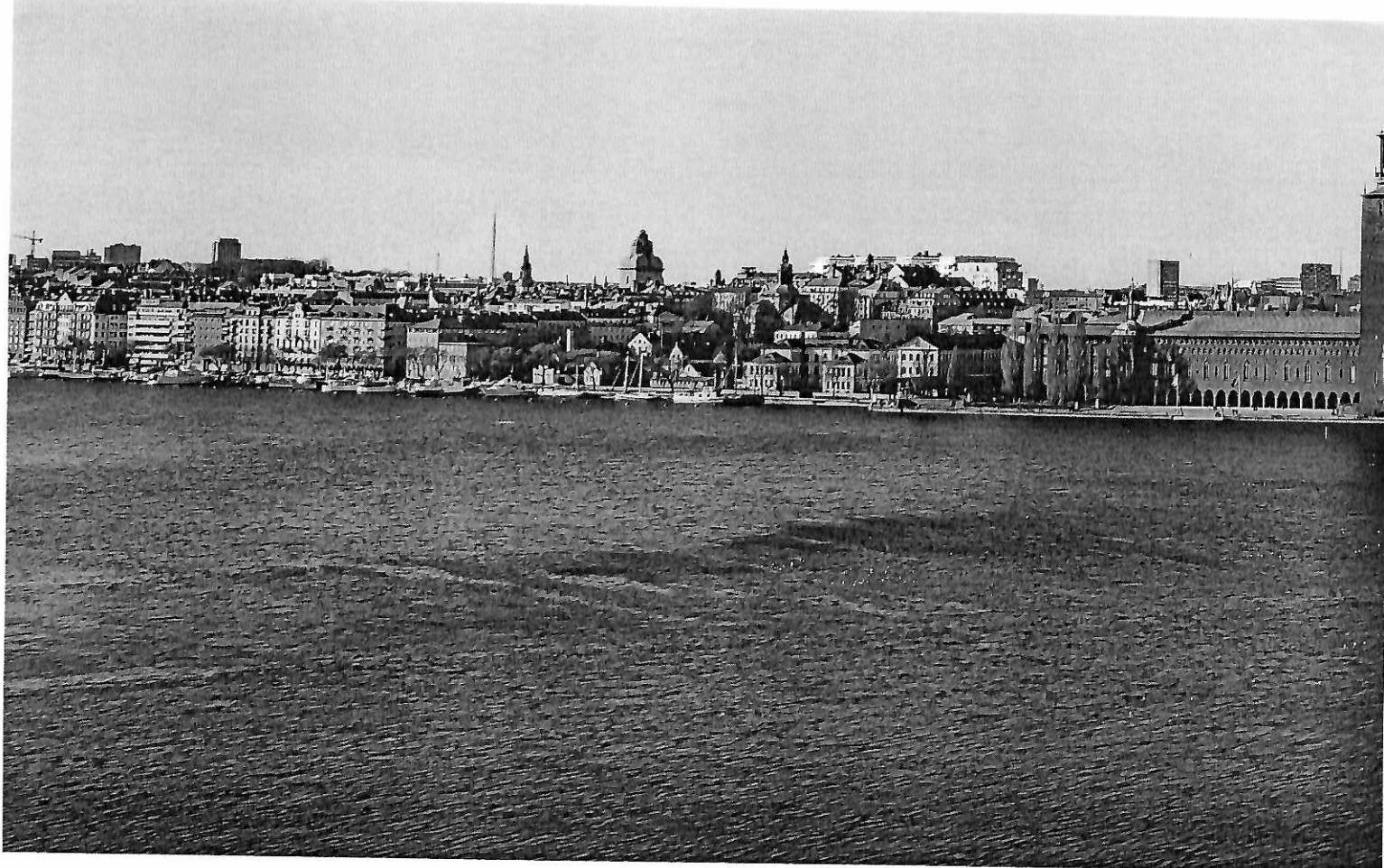
Erik Östling

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-29



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 pant* 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnberget i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 29 mars 2022



Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor