Årsredovisning 2019

Brf Kvarnhjulet

Org nr 769625-4015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt
Föreningen är innehavare av tomträtten till Européen 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2021. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 14 våningar med totalt 176 bostadsrätts-lägenheter, total boarea ca 13 447 m2 och en lokal med en total lokalarea om ca 829 m2. Föreningen disponerar över 156 parkeringsplatser för bil, 83 i garage, 67 utomhusplatser samt sex gästplatser. För MC finns sju platser i garage.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut
I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelväg som belastar tomträtten.

Föreningen har en uthyrd lokal *med följande löptid:*

Lokal	*Löptid t.o.m.*
Bromma Stadsdelsnämnd	*2034-06-30*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
Föreningen har 2015 erhållit 4 617 566 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m2 boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.
Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 689 kr/m2.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda.
Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

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.

Föreningen har tecknat avtal med Teknikförvaltning i Stockholm AB om *teknisk förvaltning*. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour. Källsortering sköts av SUEZ Recycling AB, avtalstid 12 månader från 1 juli 2017 med förlängning. För markskötsel finns avtal med Lövhagen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB samt för städning finns avtal med Städpoolen i Stockholm AB. För Teknikförvaltning i Stockholm AB och Lövhagen Mark & trädgård i Upplands Väsby AB gäller avtalen till 31 augusti 2020, medan avtalet med Städpoolen i Stockholm AB gäller till 15 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 84 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Parkeringsförvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 augusti 2020.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-04-19.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 275 (273).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Jalrup	ledamot/ordf.
Päivi Palosaari	ledamot/kassör
Hongling Liu Wennersten	ledamot/sekr.
Anders Wiström	ledamot
Magne von Sohlberg	ledamot
Susanne Brännström	suppleant
Karl Wallner	suppleant
(flyttade december 2019)	
Lena Lindgren	suppleant
Rickard Wahlgren	suppleant

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson

Mats Blomgren Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning
Simon Gunner Sammankallande
Emilia Hågefalk (flyttat december 2019)
Ida Larsson
Anders Rudin

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tio (nio). Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Kompletterande information om föreningen finns på Brf Kvarnhjulets hemsida www.brfkvarnhjulet.se

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån
Styrelsen har beslutat om extra amortering med 2 992 000 kronor per år under fem år från 2015, dessutom amorteras 988 000 kronor per år enligt ekonomisk plan. Föreningen har också i samband med en villkorsändring amorterat ytterligare 1 000 000 kr under året. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Föreningens likviditet är fortsatt god 4,0 Mkr (3,8 Mkr).

Föreningen har uppgraderat sin fiberanslutning, från 100/100 Mbit till 1000/1000 Mbit. Kostnaden mot medlemmarna justerades från 220 kr/månad till 170 kr/mån

Under året har 19 (19) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (sju) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	239 435 000	206 770 000	832 767	-1 966 188	-949 468
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			356 900	-356 900	
Balanseras i ny räkning				-949 468	949 468
Årets resultat					-381 982
Belopp vid årets utgång	239 435 000	206 770 000	1 189 667	-3 272 556	-381 982

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	13 335	13 039	13 082	13 282	4 357
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-382	-949	-516	-383	-234
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	4 928	4 351	4 782	4 895	1 083
Soliditet, %	72,2	71,7	71,2	70,7	70,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	691	691	691	691
Lån per kvm boarea, kr	12 462	12 833	13 203	13 480	13 776
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	11 739	12 087	12 436	12 671	12 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,78	1,91	1,97	1,96	1,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,5	28,1	28,6	29,0	29,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 272 556
Årets resultat	-381 982
	-3 654 538
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	356 900
I ny räkning överföres	-4 011 438
	-3 654 538

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balans-
räkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 335 351	13 039 419
Övriga rörelseintäkter	3	78 375	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		**13 413 726**	**13 039 419**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 142 679	-5 023 162
Övriga externa kostnader	5	-192 130	-201 285
Personalkostnader	6	-116 545	-114 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 310 096	-5 300 036
Summa rörelsens kostnader		**-10 761 450**	**-10 639 449**
Rörelseresultat		**2 652 276**	**2 399 970**
Finansiella poster			
Räntekostnader		-3 034 259	-3 349 438
Summa finansiella poster		**-3 034 259**	**-3 349 438**
Årets resultat		**-381 983**	**-949 468**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	609 715 446	614 990 563
Inventarier, verktyg och installationer	8	162 685	75 723
Summa materiella anläggningstillgångar		**609 878 131**	**615 066 286**
Summa anläggningstillgångar		**609 878 131**	**615 066 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 301	12 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	533 694	477 756
Summa kortfristiga fordringar		**548 995**	**490 074**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 975 476	3 850 554
Summa kassa och bank		**3 975 476**	**3 850 554**
Summa omsättningstillgångar		**4 524 471**	**4 340 628**
SUMMA TILLGÅNGAR		**614 402 602**	**619 406 914**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll		1 189 667	832 767
Summa bundet eget kapital		**447 394 667**	**447 037 767**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 272 556	-1 966 188
Årets resultat		-381 983	-949 468
Summa fritt eget kapital		**-3 654 539**	**-2 915 656**
Summa eget kapital		**443 740 128**	**444 122 111**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	163 600 000	168 580 000
Summa långfristiga skulder		**163 600 000**	**168 580 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 980 000	3 980 000
Leverantörsskulder		271 726	760 453
Aktuell skatteskuld		430 500	377 200
Övriga skulder	11	393 542	393 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 986 706	1 193 608
Summa kortfristiga skulder		**7 062 474**	**6 704 803**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**614 402 602**	**619 406 914**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 652 276	2 399 970
Avskrivningar	5 310 096	5 300 036
Erlagd ränta	-3 034 259	-3 349 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 928 113**	**4 350 568**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-58 921	2 286
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-488 727	572 584
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	846 398	-611 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 226 863**	**4 313 562**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-121 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-121 941**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-4 980 000	-4 980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 980 000**	**-4 980 000**
Förändring av likvida medel	**124 922**	**-666 438**
Likvida medel vid årets början	3 850 554	4 516 992
Likvida medel vid årets slut	**3 975 476**	**3 850 554**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.
Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
Markanläggningar	5 år
Installationer	5-10 år
Inventarier	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	8 828 242	8 822 629
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	438 255	464 435
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	260 420	231 678
Hyresintäkt, lokaler	2 198 566	2 156 781
Hyresintäkt, varmvattenförbrukning lokaler	8 755	7 605
Hyresintäkt, fastighetsskatt	176 236	135 480
Hyresintäkt, parkeringsplatserHyresintäkt, garage	1 371 791	1 166 406
Hyresintäkter, gästlägenhet	47 920	44 400
Kontrollavgifter (p-böter)	5 100	6 030
Övriga hyresrelaterade intäkter	67	3 975
Summa nettoomsättning	**13 335 352**	**13 039 419**

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	78 375	0
	Summa övriga rörelseintäkter	78 375	0

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsel	732 759	553 523
	Uppvärmning	719 177	873 706
	Vatten/avlopp	224 564	372 494
	Sophantering	114 328	119 935
	Försäkringspremier	128 280	123 736
	Tomträttsavgäld	1 321 300	1 321 300
	IT-kommunikation och TV	441 389	452 022
	Teknisk förvaltning	106 299	105 013
	Fastighetsskatt	241 900	188 600
	Parkeringstjänst	149 648	128 705
	Reparationer/underhåll	465 591	313 961
	Markskötsel	179 071	217 783
	Städ/entrémattor	183 185	146 450
	Övriga driftskostnader	135 188	105 934
	Summa övriga externa kostnader	**5 142 679**	**5 023 162**

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revision	38 695	37 064
	Ekonomisk förvaltning	117 791	118 725
	Konsultarvoden	1 770	9 830
	Övriga externa kostnader	33 874	35 666
	Summa personalkostnader	**192 130**	**201 285**

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	90 999	88 608
	Sociala avgifter	25 546	26 358
	Summa personalkostnader	**116 545**	**114 966**

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	632 123 714	636 741 280
	Erhållen utbetald investeringsmoms	0	-4 617 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 123 714	632 123 714
	Ingående avskrivningar	-17 133 151	-11 858 034
	Årets avskrivningar	-5 275 117	-5 275 117
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 408 268	-17 133 151
	Utgående redovisat värde	**609 715 446**	**614 990 563**
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	609 698 656	614 966 031
	Redovisat värde markanläggningar	16 790	24 532
	Summa redovisat värde	**609 715 446**	**614 990 563**
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	224 200 000	213 600 000
	Taxeringsvärde mark	81 990 000	65 260 000
	Taxeringsvärdet fördelas enligt följande		
	Bostäder	282 000 000	260 000 000
	Lokaler	24 190 000	18 860 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 041	135 041
	Inköp	121 941	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**256 982**	**135 041**
	Ingående avskrivningar	-59 318	-34 399
	Årets avskrivningar	-34 979	-24 919
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-94 297**	**-59 318**
	Utgående redovisat värde	**162 685**	**75 723**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	117 124	86 486
	Försäkringspremimer	10 988	10 677
	Tomträttsavgäld	330 325	330 325
	Övriga förutbetalda kostnader	75 257	50 268
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**533 694**	**477 756**

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	3 980 000	3 980 000
Amortering inom 2 till 5 år	15 920 000	15 920 000
Amortering efter 5 år	147 680 000	152 660 000
Summa långfristiga skulder	**167 580 000**	**172 560 000**

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,04	796 000	32 866 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,94	796 000	33 866 000
Stadshypotek	2021-06-01	0,89	796 000	33 116 000
Stadshypotek	2022-12-30	2,48	796 000	33 866 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,49	796 000	33 866 000
Summa			**3 980 000**	**167 580 000**
Avgår kortfristig del				**3 980 000**
Summa långfristiga skulder				**163 600 000**

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Entreprenören enligt avtal	393 541	393 542
Summa övriga skulder	393 541	393 542

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	98 756	115 252
Förutbetalda avgifter/hyror	1 501 438	718 686
Uppvärmning	79 791	115 813
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	58 242	58 242
Övriga upplupna kostnader	248 479	185 615
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 986 706**	**1 193 608**

NOTER

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	186 000 000	186 000 000
Summa ställda säkerheter	**186 000 000**	**186 000 000**

Bromma den 2020-04-07
Brf Kvarnhjulet

Tomas Jalrup
Ordförande

Magne von Sohlberg
Styrelseledamot

Päivi Palosaari
Styrelseledamot

Anders Wiström
Styrelseledamot

Hongling Liu Wennersten
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet org.nr 769625-4015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 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 Kvarnhjulet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2020-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor