

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 293 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 242 m². Föreningen disponerar 44 ordinarie parkeringsplatser och 12 extra parkeringsplatser i gemensamhetsgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i GA:1 Garage, tillsammans med andra fastigheter i området.

Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Lötsjö Trafikskola	trafikskola	ja	69	2023-12-31
Denkos Pizzeria	restaurang	ja	106	2023-10-30
PJ Stockholm AB	restaurang	ja	67	2023-05-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 1 346 094 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

JK

Fastighetens underhållsbehov

Fastigheten är nybyggd varför endast mindre underhållsåtgärder är planerade inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

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 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m². Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. 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 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 ingår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m 2018-07-01 avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Fr.o m. 1 januari 2018 har föreningen avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 830 236 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

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

Garantibesiktning av fastigheten har genomförts.

Sh

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 108 (116).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 2 juni 2020 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Michael Streijffert	Ordförande	2021
Sofia Nilsson	Ledamot	2021
Lena Anglestål	Ledamot	2022
Maria Streijffert	Ledamot	2022
Roger Viberg	Ledamot	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer och suppleanter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Love Ekstam Ljusegren

Kenneth Bengtsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.



FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	630	389	956
Årets bokförda avskrivningar på materiella anläggningstillgångar tkr		<u>1 309</u>	<u>1 303</u>
303			
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 939	1 692	2 259
Årets amorteringar tkr	<u>-1 830</u>	<u>-1 260</u>	<u>-1 742</u>
Årets likvidöverskott tkr	109	432	517

Nyckeltal

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	4 973	4 948	5 190	4 741
Resultat efter finansiella poster	tkr	630	389	956	794
Soliditet	%	72	71	71	69
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	37 622	37 872	38 100	38 346
Lån per kvm boarea	kr	10 501	10 846	11 000	11 700
Genomsnittlig skuldränta	%	1,31	1,29	1,35	1,10
Fastighetens belåningsgrad	%	27,91	28,64	29,09	30,51

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	511 895	2 276 529	389 268
Disposition av föregående års resultat			99 779	289 489	-389 268
Årets resultat					<u>630 140</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	611 674	2 566 018	630 140

JK

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 566 018
Årets resultat	630 140

Totalt	3 196 158
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-17 852
Balanseras i ny räkning	3 047 990

Totalt	3 196 158
--------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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



Resultaträkning

Not

**2020-01-01
-2020-12-31**

**2019-01-01
-2019-12-31**

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

4 891 304

4 947 880

Övriga rörelseintäkter

82 143

0

Summa rörelseintäkter

4 973 447

4 947 880

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 962 131

-2 117 432

Periodiskt underhåll

4

-17 852

-66 241

Övriga externa kostnader

5

-219 371

-190 077

Personalkostnader

6

-102 060

-140 182

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 309 041

-1 302 716

Summa rörelsekostnader

-3 610 455

-3 816 648

Rörelseresultat

1 362 992

1 131 232

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

8 781

4 622

Räntekostnader och liknande resultatposter

-741 633

-746 586

Summa finansiella poster

-732 852

-741 964

Resultat efter finansiella poster

630 140

389 268

Årets resultat

630 140

389 268

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

199 135 845

200 374 136

Inventarier, verktyg och installationer

9

7 500

15 000

Summa materiella anläggningstillgångar

199 143 345

200 389 136

Summa anläggningstillgångar

199 143 345

200 389 136

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

149 756

168 448

Övriga fordringar

10

1 751 687

1 593 541

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 099

117 672

Summa kortfristiga fordringar

2 021 542

1 879 661

Summa omsättningstillgångar

2 021 542

1 879 661

Summa tillgångar

201 164 887

202 268 797

Sh

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

611 674

511 895

Summa bundet eget kapital

141 236 674

141 136 895

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 566 018

2 276 529

Årets resultat

630 140

389 268

Summa fritt eget kapital

3 196 158

2 665 797

Summa eget kapital

144 432 832

143 802 692

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

42 241 928

56 533 964

Summa långfristiga skulder

42 241 928

56 533 964

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

13 337 536

875 736

Leverantörsskulder

260 219

170 613

Skatteskulder

22 705

12 485

Övriga skulder

13

125 742

127 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

743 925

746 293

Summa kortfristiga skulder

14 490 127

1 932 141

Summa eget kapital och skulder

201 164 887

202 268 797

Jh

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

I bokslutet 2015 fördelades föreningens anskaffningsvärde utifrån beräknat taxeringsvärde. Föreningens byggnad har därefter åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde 2016. Då det nya taxeringsvärdet inte väsentligt avviker från det beräknade har fördelningen av anskaffningsvärdet och avskrivningsplanen inte justerats.

Avskrivningsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Gallergrind	5 år
Sandlåda	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 årsstamma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

db

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	476 332	477 564
Hyror parkering	519 200	520 400
Vattenavgifter	113 790	124 363
Elavgifter	193 620	230 202
Övriga hyresintäkter	81 600	69 600
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	26 703	27 024
Övrig momspliktig intäkt	8 781	0
Återförda reserveringar*	0	13 105
Brutto	5 031 234	5 073 466
Hyresförluster vakanser lokaler**	-33 198	0
Hyresförluster vakanser parkering	-45 226	-73 686
Övriga vakanser hyresförluster	-61 506	-51 900
Summa nettoomsättning	4 891 304	4 947 880

*Återföring av reserverat revisionsarvode.

**Hyresnedsättning till följd av Corona.

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	380 503	421 041
Reparationer, löpande underhåll	217 207	204 030
Elavgifter	368 820	453 391
Uppvärmning	306 690	376 151
Vatten och avlopp	142 319	148 858
Renhållning	180 591	123 850
Försäkringar	92 129	86 352
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	49 563
IT-kommunikation & TV	185 600	185 354
Övriga fastighetskostnader	50 872	31 441
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 400	37 400
Summa driftskostnader	1 962 131	2 117 431

HL

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Renovering soprum	0	66 241
Byte batterier nödljus & röklucka	17 852	0
Summa periodiskt underhåll	<u>17 852</u>	<u>66 241</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	2 489	189
Förbrukningsinventarier	1 407	6 264
Kontorsmaterial	1 347	8
Kommunikation	0	553
Porto	45	383
Revision	14 389	12 700
Föreningsmöten	0	10 525
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 294	74 320
Övriga förvaltningskostnader	14 060	15 144
Konsultarvoden	42 283	3 383
Övriga externa tjänster	69 057	66 609
Summa övriga externa kostnader	<u>219 371</u>	<u>190 078</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse*	80 000	106 667
Sociala kostnader*	22 060	33 515
Summa arvoden, personalkostnader	<u>102 060</u>	<u>140 182</u>

*Ökad kostnad 2019 till följd av periodisering Utbetalt styrelsearvode är 80 000 kr, exklusive sociala kostnader. Enlig stämmobeslut.

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntetäkt klientmedel i SHB	8 314	3 932
Övriga räntetätkter	467	690
Summa finansiella intätkter	<u>8 781</u>	<u>4 622</u>

Sh

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Inköp/Aktiveringar	63 250	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 489 198	155 425 948
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 180 864	-3 885 648
Årets avskrivningar	-1 301 541	-1 295 216
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 482 405	-5 180 864
Utgående planenligt värde	<u>149 006 793</u>	<u>150 245 084</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>199 135 845</u>	<u>200 374 136</u>
 Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	78 222 000	78 222 000
Taxeringsvärde mark	18 918 000	18 918 000
	<hr/>	<hr/>
	97 140 000	97 140 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 400 000	93 400 000
Lokaler	3 740 000	3 740 000
	<hr/>	<hr/>
	97 140 000	97 140 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 500	-15 000
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 000	-22 500
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>7 500</u>	<u>15 000</u>

lh

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	87	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 751 600	1 593 541
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 751 687</u>	<u>1 593 541</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,30	2021-12-01	12 591 800
Stadshypotek	1,53	2022-12-01	8 200 000
Stadshypotek	0,97	2024-12-01	12 338 964
Stadshypotek	0,82	2025-12-01	12 000 000
Stadshypotek	1,27	2023-12-01	10 448 700
Summa skulder till kreditinstitut			55 579 464
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-875 736
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 461 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			42 241 928
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			51 200 784

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>

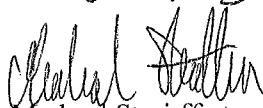
JK

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	30 342	31 614
Deponerade medel	95 400	95 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>125 742</u>	<u>127 014</u>

Järfälla

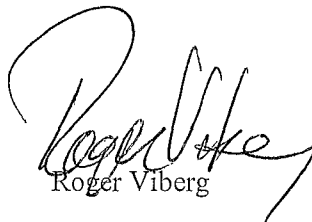
2021-03-19



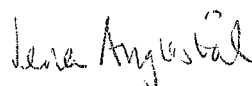
Michael Streijffert
Ordförande



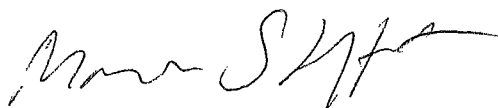
Sofia Nilsson



Roger Viberg



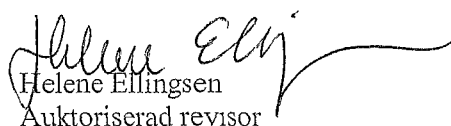
Lena Anglestål



Maria Streijffert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken, org.nr 769628-6025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för år 2020.

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 2020 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.

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 handlingarna 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 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 Kvarnbacken för år 2020 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.

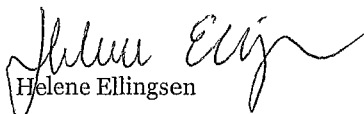




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 provar 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.

Västerås den 24 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor