

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens åttonde 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.

jl

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 45 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 är i delaktig i gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg GA:46, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och förvaltas genom Norra garaget Söderdalen 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
Jet Pizzeria AB	restaurang	ja	106	2023-10-30
Sushi BKT Järfälla 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.

je

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 2021 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 utgår 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, snöröjning.

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 1 166 636 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

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

Föreningen har anslutit sig till Norra garaget Söderdalen Samfällighetsförening.

JK

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 106 (108).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 20 april 2021 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Michael Streijffert	Ordförande	30 juni 2021
Sofia Nilsson	Ledamot	2023
Lena Anglestål	Ledamot	2022
Maria Streijffert	Ledamot	30 juni 2021
Roger Viberg	Ledamot	2023

Styrelsen har haft följande sammansättning efter extra föreningsstämma 25 maj 2021:

		Vald till stämman
Lena Anglestål	Ordförande	2022
Sofia Nilsson	Ledamot	2023
Josefine Pihl	Ledamot	2022
Raul Rodas	Ledamot	2022
Roger Viberg	Ledamot	2023

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inklusive två konstituerande efter stämma.

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.

Je

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	34	630	389	956
Årets bokförda avskrivningar anläggningstillgångar tkr	<u>1305</u>	<u>1 309</u>	<u>1 303</u>	<u>1 303</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 339	1 939	1 692	2 259
Årets amorteringar tkr	<u>-1 167</u>	<u>-1 830</u>	<u>-1 260</u>	<u>-1 742</u>
Årets likvidöverskott tkr	172	109	432	517

Nyckeltal

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	4 878	4 973	4 948	5 190
Resultat efter finansiella poster	tkr	34	630	389	956
Soliditet	%	72	72	71	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	37 386	37 622	37 872	38 100
Lån per kvm boarea	kr	10 280	10 501	10 846	11 000
Genomsnittlig skuldränta	%	1,14	1,31	1,29	1,35
Fastighetens belåningsgrad	%	27,50	27,91	28,64	29,09

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

Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse-</u> <u>avgifter</u>	<u>Fond för yttre</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	611 674	2 566 018	630 140
Disposition av föregående års resultat			148 168	481 972	-630 140
Årets resultat					<u>33 784</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	759 842	3 047 990	33 784

je

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 047 990
Årets resultat	33 784

Totalt	3 081 774
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
--	---------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-116 400
--	----------

Balanseras i ny räkning	3 032 154
-------------------------	-----------

Totalt	3 081 774
--------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

HL

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 871 977	4 891 304
Övriga rörelseintäkter		5 540	82 143
Summa rörelseintäkter		4 877 517	4 973 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 485 566	-1 962 131
Periodiskt underhåll	4	-116 401	-17 852
Övriga externa kostnader	5	-206 584	-219 371
Personalkostnader	6	-101 741	-102 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 312 458	-1 309 041
Summa rörelsekostnader		-4 222 750	-3 610 455
Rörelseresultat		654 767	1 362 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 687	8 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 670	-741 633
Summa finansiella poster		-620 983	-732 852
Resultat efter finansiella poster		33 784	630 140
Årets resultat		33 784	630 140

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

197 882 137

199 135 845

Inventarier, verktyg och installationer

9

0

7 500

Summa materiella anläggningstillgångar

197 882 137

199 143 345

Summa anläggningstillgångar

197 882 137

199 143 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

116 582

149 756

Övriga fordringar

10

1 837 517

1 751 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

161 536

120 099

Summa kortfristiga fordringar

2 115 635

2 021 542

Summa omsättningstillgångar

2 115 635

2 021 542

Summa tillgångar

199 997 772

201 164 887

de

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

759 842

611 674

Summa bundet eget kapital

141 384 842

141 236 674

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 047 990

2 566 018

Årets resultat

33 784

630 140

Summa fritt eget kapital

3 081 774

3 196 158

Summa eget kapital

144 466 616

144 432 832

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

34 514 392

42 241 928

Summa långfristiga skulder

34 514 392

42 241 928

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

19 898 436

13 337 536

Leverantörsskulder

189 505

260 219

Skatteskulder

9 912

22 705

Övriga skulder

13

124 532

125 742

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

794 379

743 925

Summa kortfristiga skulder

21 016 764

14 490 127

Summa eget kapital och skulder

199 997 772

201 164 887

jl

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
Plattsättning	15 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.

de

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	482 736	476 332
Hyror parkering	441 600	519 200
Vattenavgifter	98 042	113 790
Elavgifter	194 834	193 620
Övriga hyresintäkter	85 800	81 600
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	30 624	26 703
Övrig momspliktig intäkt	0	8 781
Brutto	4 944 844	5 031 234
Hyresförluster vakanser lokaler*	0	-33 198
Hyresförluster vakanser parkering	-14 666	-45 226
Övriga vakanser hyresförluster	-58 200	-61 506
Summa nettoomsättning	4 871 978	4 891 304

*Hyresnedsättning till följd av Corona.

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	492 815	380 503
Reparationer, löpande underhåll	222 193	217 207
Elavgifter	395 811	368 820
Uppvärmning	566 704	306 690
Vatten och avlopp	216 209	142 319
Renhållning	144 628	180 591
Försäkringar	98 094	92 129
Avgift till gemensamhetsanläggning*	73 333	0
IT-kommunikation & TV	183 560	185 600
Övriga fastighetskostnader	54 820	50 872
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 400	37 400
Summa driftskostnader	2 485 567	1 962 131

*Avräkning avseende garaget vilket JM förvaltat enligt köpeavtal.

43 tkr av ovanstående bokförda kostnader under 2021 är hänförliga till 2019 och 2020. Dessa kostnader har ej blivit fakturerade tidigare år av leverantör.

JE

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Byte batterier nödljus & rökklucka	0	17 852
Filterbyte	65 150	0
Plattsättning gång	51 250	0
Summa periodiskt underhåll	<u>116 400</u>	<u>17 852</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	27 381	2 489
Förbrukningsinventarier	629	1 407
Kontorsmaterial	2 898	1 347
Porto	600	45
Revision	15 273	14 389
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 403	74 294
Övriga förvaltningskostnader	2 128	14 060
Konsultarvoden	35 795	42 283
Övriga externa tjänster	44 478	69 057
Summa övriga externa kostnader	<u>206 585</u>	<u>219 371</u>

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	80 000	80 000
Sociala kostnader	21 741	22 060
Summa arvoden, personalkostnader	<u>101 741</u>	<u>102 060</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 490	8 314
Övriga ränteintäkter	197	467
Summa finansiella intäkter	<u>7 687</u>	<u>8 781</u>

de

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Inköp/Aktiveringar	51 250	63 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 477 198	155 489 198
Årets avskrivningar	-1 304 958	-1 301 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 482 405	-5 180 864
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 787 363	-6 482 405
Utgående planenligt värde	<u>147 753 085</u>	<u>149 006 793</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>197 882 137</u>	<u>199 135 845</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 000	-22 500
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 500	-30 000
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>7 500</u>

de

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	60	87
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 837 457	1 751 600
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 837 517</u>	<u>1 751 687</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,44	2022-12-01	12 161 800
Stadshypotek	1,53	2022-12-01	7 600 000
Stadshypotek	0,97	2024-12-01	12 214 328
Stadshypotek	0,82	2025-12-01	12 000 000
Stadshypotek	1,27	2023-12-01	10 436 700
Summa skulder till kreditinstitut			54 412 828
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-866 636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår.			-19 031 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			34 514 392
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			50 079 648

Not 12 Ställda säkerheter

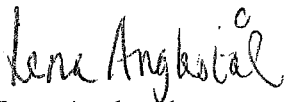
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>

de

Not 13 Övriga skulder

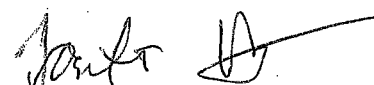
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	29 132	30 342
Deponerade medel	95 400	95 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>124 532</u>	<u>125 742</u>

Järfälla den 2022-04-01


Lena Anglestål
Ordförande


Roger Viberg

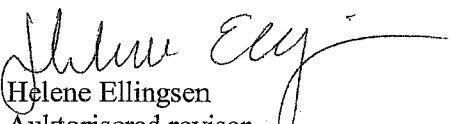

Sofia Nilsson


Josefine Pihl


Rami Rodas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06

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 2021.

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 2021 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.

Jh

- 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 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 2021 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.

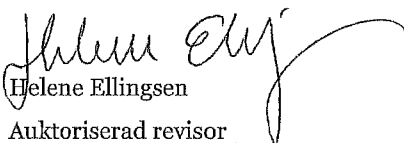
jl



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.

Västerås den 6 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor