



Årsredovisning 2020

Brf Kvarnhjulet

Org nr 769625-4015

Innehållsförteckning

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



Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 Europén 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2021. Ny tomträttsavgäld är från 1/1 2022 t.o.m 31 december 2025, de går ner till 923 300 kr per år.

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 en 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 2020 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 683 kr/m².

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2021, medan avtalet med Städpoolen i Stockholm AB gäller till 15 juni 2021.

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Simpleko AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2021.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 augusti 2021.

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 274 (275).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Jalrup	ledamot/ordf.
Päivi Palosaari	ledamot/kassör
Rickard Wahlgren	ledamot t.o.m. 2021-01-11*
Lena Lindgren	ledamot
Susanne Brännström	suppleant
Jan Ekwurtzel	suppleant
Sara Gregorius Gillard	suppleant
Ander Fransson	suppleant

*Extra föreningsmöte anordnades den 2021-01-11, där valdes, följande till styrelsen;

Susanne Brännström	ledamot
Jan Ekwurtzel	ledamot
Klas Kempe	suppleant
Jenny Stengård	suppleant

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Marcus Petersson	Huvudansvarig
Emine Hamurc	Suppleant

Valberedning

Anders Rudin	Sammanställande
Ulla Rydevik	
Namdan Mahimkar	
Susana Eriksson	

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till sju (tio). 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. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

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

Föreningen har fiberanslutning, 1000/1000 Mbit. Kostnaden mot medlemmarna 170 kr/mån

Under året har 23 (19) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019.

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 även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt 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	1 189 667	-3 272 556	-381 983
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			356 900	-356 900	
Balanseras i ny räkning				-381 983	381 983
Årets resultat					-594 113
Belopp vid årets utgång	239 435 000	206 770 000	1 546 567	-4 011 439	-594 113

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	13 139	13 335	13 039	13 082	13 282
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-594	-382	-949	-516	-383
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	4 726	4 928	4 351	4 782	4 895
Soliditet, %	72,7	72,2	71,7	71,2	70,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	689	691	691	691
Lån per kvm boarea, kr	12 166	12 462	12 833	13 203	13 480
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	11 460	11 739	12 087	12 436	12 671
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,65	1,78	1,91	1,97	1,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,1	27,5	28,1	28,6	29,0

* 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	-4 011 439
Årets resultat	-594 113
	<hr/>
	-4 605 552
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	356 900
I ny räkning överföres	-4 962 452
	<hr/>
	-4 605 552

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 138 549	13 335 351
Övriga rörelseintäkter	3	0	78 375
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 138 549	13 413 726
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 230 733	-5 142 679
Övriga externa kostnader	5	-253 298	-192 130
Personalkostnader	6	-188 117	-116 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 319 977	-5 310 096
Summa rörelsens kostnader		-10 992 125	-10 761 450
Rörelseresultat		2 146 424	2 652 276
Finansiella poster			
Räntekostnader		-2 740 537	-3 034 259
Summa finansiella poster		-2 740 537	-3 034 259
Resultat efter finansiella poster		-594 113	-381 983
Årets resultat		-594 113	-381 983

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	604 440 329	609 715 446
Inventarier, verktyg och installationer	8	117 825	162 685
Summa materiella anläggningstillgångar		604 558 154	609 878 131
Summa anläggningstillgångar		604 558 154	609 878 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		830 727	0
Övriga fordringar		2 915	15 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	536 897	533 694
Summa kortfristiga fordringar		1 370 539	548 995
Kassa och bank		3 796 218	3 975 476
Summa omsättningstillgångar		5 166 757	4 524 471
SUMMA TILLGÅNGAR		609 724 911	614 402 602

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll		1 546 567	1 189 667
Summa bundet eget kapital		447 751 567	447 394 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 011 439	-3 272 556
Årets resultat		-594 113	-381 983
Summa fritt eget kapital		-4 605 552	-3 654 539
Summa eget kapital		443 146 015	443 740 128
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		128 096 000	163 600 000
Summa långfristiga skulder		128 096 000	163 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 504 000	3 980 000
Leverantörsskulder		226 656	271 726
Aktuell skatteskuld		276 458	430 500
Övriga skulder	11	537 875	393 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 937 907	1 986 706
Summa kortfristiga skulder		38 482 896	7 062 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		609 724 911	614 402 602

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 146 424	2 652 276
Avskrivningar	5 319 977	5 310 096
Erlagd ränta	-2 740 537	-3 034 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 725 864	4 928 113
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-830 727	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-783	-58 921
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-45 070	-488 727
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-48 542	846 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 800 742	5 226 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-121 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 941
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 980 000	-4 980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 980 000	-4 980 000
Förändring av likvida medel	-179 258	124 922
Likvida medel vid årets början	3 975 476	3 850 554
Likvida medel vid årets slut	3 796 218	3 975 476

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	8 828 362	8 828 242
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	359 040	438 255
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	218 438	260 420
	Hysesintäkt, lokaler	2 228 852	2 198 566
	Hysesintäkt, varmvattenförbrukning lokaler	10 914	8 755
	Hysesintäkt, fastighetsskatt	176 237	176 236
	Hysesintäkt, parkeringsplatserHysesintäkt, garage	1 249 278	1 371 791
	Hysesintäkter, gästlägenhet	54 300	47 920
	Kontrollavgifter (p-böter)	600	5 100
	Övriga hyesrelaterade intäkter	12 528	67
	Summa nettoomsättning	13 138 549	13 335 352
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	0	78 375
	Summa övriga rörelseintäkter	0	78 375
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsel	559 922	732 759
	Uppvärmning	735 711	719 177
	Vatten/avlopp	227 974	224 564
	Sophantering	118 303	114 328
	Försäkringspremier	132 542	128 280
	Tomträttsavgäld	1 321 300	1 321 300
	IT-kommunikation och TV	492 138	441 389
	Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	110 208	106 299
	Fastighetsskatt	241 900	241 900
	Parkeringstjänst	129 767	149 648
	Reparationer/underhåll	541 447	465 591
	Marskötsel	231 512	179 071
	Städ/entrémattor	172 458	183 185
	Övriga driftskostnader	215 551	135 188
	Summa driftskostnader	5 230 733	5 142 679
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revision	35 329	38 695
	Ekonomisk förvaltning	124 437	117 791
	Konsultarvoden	18 732	1 770
	Övriga externa kostnader	74 800	33 874
	Summa övriga externa kostnader	253 298	192 130

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	144 900	90 999
	Sociala avgifter	43 217	25 546
	Summa personalkostnader	188 117	116 545

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	632 123 714	632 123 714
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632 123 714	632 123 714
	Ingående avskrivningar	-22 408 268	-17 133 151
	Årets avskrivningar	-5 275 117	-5 275 117
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 683 385	-22 408 268
	Utgående redovisat värde	604 440 329	609 715 446
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	604 431 281	609 698 656
	Redovisat värde markanläggningar	9 048	16 790
	Summa redovisat värde	604 440 329	609 715 446
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	224 200 000	224 200 000
	Taxeringsvärde mark	81 990 000	81 990 000
	Taxeringsvärdet fördelas enligt följande		
	Bostäder	282 000 000	282 000 000
	Lokaler	24 190 000	24 190 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	256 982	135 041
	Inköp	0	121 941
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 982	256 982
	Ingående avskrivningar	-94 297	-59 318
	Årets avskrivningar	-44 860	-34 979
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 157	-94 297
	Utgående redovisat värde	117 825	162 685
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	106 174	117 124
	Försäkringspremimer	11 415	10 988
	Tomträttsavgäld	330 325	330 325
	Övriga förutbetalda kostnader	88 983	75 257
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	536 897	533 694

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	12 736 000	15 920 000
	Amortering efter 5 år	115 360 000	147 680 000
	Summa långfristiga skulder	128 096 000	163 600 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	0,89	796 000	32 320 000
Stadshypotek	2022-12-30	2,48	796 000	33 070 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,04	796 000	32 070 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,85	796 000	33 070 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,49	796 000	33 070 000
Summa			3 980 000	163 600 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
	Amortering 2021			-3 980 000
	Lån för villkorsändring under 2021			-31 524 000
	Summa långfristiga skulder			128 096 000

Not 11	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Entreprenören enligt avtal	393 542	393 541
	Övriga skulder	144 333	0
	Summa övriga skulder	537 875	393 541

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	96 414	98 756
	Förutbetalda avgifter/hyror	731 013	1 501 438
	Periodisering intäkter	666 938	0
	Uppvärmning	97 509	79 791
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	126 453	58 242
	Övriga upplupna kostnader	219 580	248 479
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 937 907	1 986 706

NOTER

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	186 000 000	186 000 000
Summa ställda säkerheter	186 000 000	186 000 000

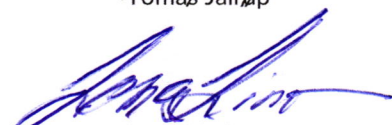
Bromma den 2021-04-10



Tomas Jalilip




Päivi Palosaari



Lena Lindgren



Susanne Brännström



Jan Ekwurtzel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4-2021.

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 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 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 2020 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 överträdelse 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 13/4-2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor