

**Bostadsrättsföreningen Vindmöllan**  
**Org nr 769630-6708**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

**Bostadsrättsföreningen Vindmöllan**  
**Org nr 769630-6708**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Timo Wiksten	Ordförande	2021
Jan Abboud	Ledamot	2021
Kjell Floberg	Ledamot	2021
Robert Koria	Ledamot	2021
Annette Illes	Ledamot	2021
Cemil Aydin	Suppleant	2021
Izabela Celinska	Suppleant	2021
Erik Sahlén	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningen har hållit en extrastämma den 1 december 2020.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 186 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Henrik Johansson, Jens Wernberg och Robert Fri.

Föreningen äger sedan 2015-10-15 fastigheten Jakobsberg 2:920, Järfälla kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 126 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 015 m<sup>2</sup>. Värdeår 2017.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 62 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns även ett styrelserum, miljörum, cykel- och barnvagnsrum samt förråd.

Under räkenskapsåret har 18 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Kvarnbacken, Brf Mjölnaren, Brf Vattenkvarnen samt andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar garage.

Föreningen har ett avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med JM@home om teknisk förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Styrelsen har haft 11 st styrelsemöten varav 8 st digitala under året. Utöver styrelsemöten har ett antal arbetsmöten hållits.
- En extra stämma har hållits för ändring av stadgar 1 december 2020. Första beslutet är taget, andra beslutet kommer på ordinarie stämma.
- Stämmobeslut att investera en del av reserverade medel för framtida underhåll i foder, för att få bättre avkastning.
- Styrelsen har omförhandlat 1 lån och fått bättre villkor på detta.
- Föreningen har under året amorterat 1 838 885 kr
- Föreningen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad inför 2021.
- JM har på uppmaning av styrelsen bytt samtliga huvudnycklar till fastigheten.
- Styrelsen har startat upp projektet att byta ut befintliga portkodssystem för att få ett tryggare boende. Detta förväntas vara i drift första kvartalet 2021.
- Styrelsen har tagit in offerter gällande kamerasytem till miljörum och galler mot innergården, men beslutat att inte slutföra dessa projekt.
- Styrelsen har inventerat fastighetens brandskydd.
- Styrelsen har rensat barnvagnsrum från cyklar m.m. som inte hör hemma där
- Styrelsen har under året rensat undan i källaren och kört bort lämnade förmål till tippen.
- Ungdomar boende i föreningen har engagerats att mot ersättning sköta om innergårdens snöröjning.
- Information till de boende har skett kontinuerligt på hemsidan.
- Innergården har försetts med nya planteringar.

**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	7 090 909	7 081 872	6 881 110
Resultat efter finansiella poster	kr	797 335	986 804	919 371
Soliditet	%	75	74	74
Likviditet	%	146	100	59
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	682	682	682
Låneskuld per totala kvm	kr	11 708	11 937	12 169
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	38	50	53

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	175 546 000	99 964 000	109 699	964 009	986 804
Reservering till yttre fond			200 400	-200 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-58 733	58 733	
Balansering av föregående års resultat				986 804	-986 804
Årets resultat					<u>797 335</u>
Belopp vid årets utgång	175 546 000	99 964 000	251 366	1 809 146	797 335

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 809 146
Årets resultat	<u>797 335</u>
	<u>2 606 481</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-51 155
I ny räkning balanseras	<u>2 457 236</u>
	<u>2 606 481</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	797 335
Dispositioner	<u>-149 245</u>
Årets resultat efter dispositioner	648 090

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 400 611



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 090 909	7 081 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 090 909</b>	<b>7 081 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 412 253	-2 226 026
Periodiskt underhåll	4	-51 155	-58 733
Övriga externa kostnader	5	-228 160	-259 612
Arvoden och personalkostnader	6	-295 982	-224 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 429 655	-2 429 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 417 205</b>	<b>-5 198 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 673 704</b>	<b>1 883 409</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 347	6 830
Räntekostnader		-898 173	-903 435
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-877 826</b>	<b>-896 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>795 878</b>	<b>986 804</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		1 457	0
<b>Årets resultat</b>		<b>797 335</b>	<b>986 804</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		797 335	986 804
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		51 155	58 733
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 400	-200 400
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>648 090</b>	<b>845 137</b>

Bostadsrättsföreningen Vindmöllan  
769630-6708

6(13)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	368 962 994	371 391 024
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 875	6 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>368 967 869</u>	<u>371 397 524</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 967 869</b>	<b>371 397 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 540	4 169
Klientmedel i SHB		4 192 640	2 814 377
Övriga fordringar	10	138 626	138 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 153	127 852
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 486 959</u>	<u>3 084 544</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 486 959</b>	<b>3 084 544</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>373 454 828</b>	<b>374 482 068</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		275 510 000	275 510 000
Fond för yttre underhåll		251 366	109 699
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>275 761 366</u>	<u>275 619 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 809 146	964 009
Årets resultat		797 335	986 804
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 606 481</u>	<u>1 950 813</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>278 367 847</b>	<b>277 570 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	60 469 205	93 835 415
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 469 205</b>	<b>93 835 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	33 369 745	1 842 420
Leverantörsskulder		183 576	167 853
Övriga skulder	13	12 905	14 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 051 550	1 051 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 617 776</b>	<b>3 076 141</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>373 454 828</b>	<b>374 482 068</b>





## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Gemensamt elnät	10 år	(t.o.m. år 2027)
Kodlås soprum	10 år	(t.o.m. år 2028)
Projektor	5 år	(t.o.m. år 2023)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 463 960	5 463 960
Hyror parkering	715 200	715 200
Vattenavgifter	185 870	244 308
Elavgifter	283 354	289 320
Övriga hyresintäkter	93 480	93 480
Kabel-TV avgifter	332 640	332 640
Övrig momspliktig intäkt	698	1 768
Övriga intäkter	82 347	7 239
<b>Brutto</b>	<b>7 157 549</b>	<b>7 147 915</b>
Hyresförluster vakanser parkering	-1 040	-2 110
Övriga vakanser hyresförluster	-65 600	-63 933
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 090 909</b>	<b>7 081 872</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	577 756	259 204
Reparationer, löpande underhåll	29 956	107 708
Elavgifter	507 433	470 797
Uppvärmning	306 512	401 373
Vatten och avlopp	309 486	287 001
Renhållning	155 573	128 193
Försäkringar	76 867	74 993
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 000	105 959
Kabel-TV / Internet	331 755	327 630
Övriga fastighetskostnader	46 915	63 168
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 412 253</u></b>	<b><u>2 226 026</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Rörelsedetektorer och LED belysning, trapphus	0	58 733
Trädgårdsunderhåll	51 155	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>51 155</u></b>	<b><u>58 733</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	228	189
Förbrukningsinventarier	8 992	7 589
Kontorsmaterial	3 946	1 430
Kommunikation	926	3 312
Porto	552	844
Indrivning	0	5 959
Revision	4 000	34 000
Föreningsmöten	16 028	45 186
Ekonomisk och administrativ förvaltning	107 789	107 825
Övriga förvaltningskostnader	18 385	6 939
Konsultarvoden	12 306	13 438
Övriga externa tjänster	46 868	32 901
Medlems- och föreningsavgifter	8 140	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>228 160</u></b>	<b><u>259 612</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse 2019	46 500	173 625
Arvode styrelse 2020	186 000	0
Sociala kostnader	63 482	50 812
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>295 982</u></b>	<b><u>224 437</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteutäkt klientmedel i SHB	19 754	6 337
Övriga ränteutäkter	593	493
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>20 347</u></b>	<b><u>6 830</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	287 597 901	287 566 019
Inköp/Aktiveringar	0	31 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>287 597 901</u>	<u>287 597 901</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 451 321	-3 023 291
Årets avskrivningar	-2 428 030	-2 428 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 879 351</u>	<u>-5 451 321</u>
Utgående planenligt värde	<u>279 718 550</u>	<u>282 146 580</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde	89 244 444	89 244 444
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>368 962 994</u></b>	<b><u>371 391 024</u></b>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<hr/>	<hr/>
	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	156 000 000	156 000 000
	<hr/>	<hr/>
	156 000 000	156 000 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 125	0
Årets anskaffningar	0	8 125
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 125	8 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 625	0
Årets avskrivningar	-1 625	-1 625
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 250	-1 625
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>4 875</u></b>	<b><u>6 500</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	43 034	43 034
Skattefordringar	1 457	0
Övriga fordringar (Varmvatten aug-dec)	94 135	95 112
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>138 626</u></b>	<b><u>138 146</u></b>

**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>
Nordea hypotek	1,05	2021-08-11	20 154 045
Nordea hypotek	1,37	2022-08-17	20 154 045
Nordea hypotek	0,95	2021-08-18	13 201 560
Nordea hypotek	0,63	2023-07-19	20 171 720
Handelsbanken	0,69	2024-07-30	20 157 580
Summa skulder till kreditinstitut			93 838 950
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 828 280
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-31 541 465
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			60 469 205
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			84 697 550

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

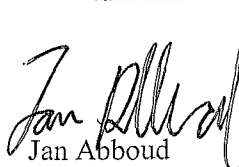
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 500 000</b>	<b>101 500 000</b>

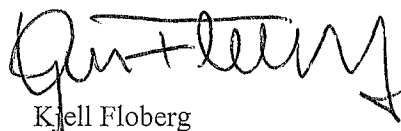


Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	183	442
Övriga kortfristiga skulder	12 662	12 662
Skulder till MBF	60	1 160
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>12 905</u></b>	<b><u>14 264</u></b>

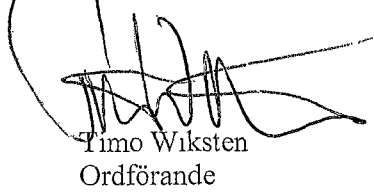
Täby 2021-03-03

  
Jan Abboud

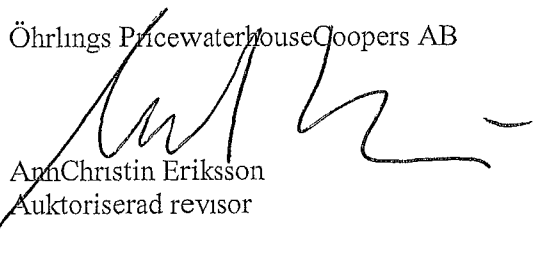
  
Kjell Floberg

  
Annette Illes

  
Robert Korja

  
Timo Wiksten  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindmöllan, org.nr 769630-6708

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vindmöllan 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 *Revisorers 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.

#### Revisorers 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 lampligheten 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 Vindmöllan 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.

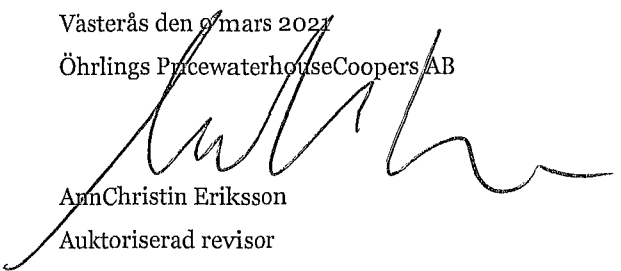




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 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 9 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor