

Årsredovisning för  
**Brf Nya Kvarnen 1**  
769619-8337

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



Styrelsen för Brf Nya Kvarnen 1 (769619-8337) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlemmar har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom 1 månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till styrelsen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 38:16 i Nacka kommun, omfattande adressen Magasinsgången 6. SICKLAÖN 38:16 byggdes år 2014. Marken innehas med äganderätt.

### Gemensamma utrymmen:

I fastigheten finns en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

### Gemensamhetsanläggning:

Föreningen är sedan 30 november 2016 andelsägare i Nyakvarnens Samfällighetsförening, org nr 717917-4581. BRF Nyakvarnen 1 har andelstal 403 av 3246 andelar.

I föreningen ingår följande andelsägare:

- Sicklaön 38:4 Brf Hamnmagasinet
- Sicklaön 38:5 Brf Qvarnen 1
- Sicklaön 38:6 Brf Silo III
- Sicklaön 38:9 Brf Saltsjöns Magasin IV
- Sicklaön 38:12 Brf Nyakvarnen 2
- Sicklaön 38:13 Brf Siluette
- Sicklaön 38:14 Brf Kvalitena AB, skolan i Makaroni-huset
- Sicklaön 38:15 KUAB, Havrekvarnen
- Sicklaön 38:16 Brf Nyakvarnen 1
- Sicklaön 38:17 Brf Panorama i Nacka

Samfälligheten förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

- GA 131:1 Gård, gångytor, trappor, stråk i portik-"Magasingången"
- GA 131:2 Väg, vändplan, gångytor-"Kvarngränd"
- GA 131:3 Väg, vändplan (Siloplatsen)-"Makaronigränd"
- GA 131 Dagvattenledning
- GA 132 Spillledning
- GA 133 Garage - ramper, portar, körytor plan 1-3, etc

8

- GA 134 Garage - parkeringsutrymmen 4 plan, dörr Kvarngränd, trapphus, dörr i portik, hiss  
GA 135 Garage - teknisk anläggning för försörjning  
GA 136 Garage – passersystem entré dörr i portik.

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningen finns servitut avseende fasadtegel och rätten till underhåll av fasad.  
I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt till underhåll av fasad, allmänhetens rätt till väg för fordon-, gång och cykeltrafik samt gångtrafik med tillhörande anordningar.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2	Löptid t.o.m.
Café Kvarnholmen	Café/restaurant	Ja	56	2020-12-31 (nytt på gång)
Tassholmen	butik	Ja	49	2020-12-31 (förlängs automatiskt)

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

Föreningen har 2014 erhållit 718 911 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler och garage. En förutsättning för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldiga för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler och garage sker till hyresgäster som bedriver mervärdespliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	4 702
2	Lokaler, hyresrätt	104
50	Antal garageplatser	

43 enkelplatser, 3 dubbelplatser och 4 mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.  
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-12. På stämman deltog 19 medlemmar.  
Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Frank Svensson	Suppleant
Gunvor Niklasson	Suppleant
Jan Ekström	Ordförande
Kersti Karjel	Ledamot
Margaretha Erdegren-Hallgren	Ledamot
Marie Svensson	Ledamot
Vladimir Georgievski	Ledamot

8

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor: Öhrlings PricewaterhouseCooper AB, med Ella Bladh som huvudansvarig revisor.

Valberedningen: Magnus Pettersson och David Onshagen.

### Årsavgifter

Årsavgifter höjdes med 3% from 2020-01-01 med 3 procentenheter.

Den kommer troligtvis behövas höjas med ytterligare 3% procentenheter från och med Q3 2021.

Anledningen är bland annat ökade kostnader för återvinningsrum, hissreparationer samt trasig dörrautomatik.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 91 st. Under året har 10 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 91 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har Covid-19 tvingat oss att hålla samtliga styrelsemöten via Teams.

Pandemin har lyckligtvis inte drabbat vårt arbete nämnvärt, men vi har fått tänka om och tänka nytt.

Arbetena med Havrekvarnen har pågått hela året, det är kännbart att ha en byggarbetsplats så nära inpå sin bostad. Speciellt när många av oss medlemmar har tvingats att vara hemma mer än vanligt.



### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 954	3 833	3 519	3 496
Resultat efter fin. poster (tkr)	169	455	-20	-444
Soliditet (%)	84,9	84,3	83,7	82,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	97 248 000	139 992 000	600 750	-1 923 120	454 808	236 372 438
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			120 150	-120 150		
Balanseras i ny räkning				454 808	-454 808	
Årets resultat					169 092	169 093
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 248 000</b>	<b>139 992 000</b>	<b>720 900</b>	<b>-1 588 462</b>	<b>169 092</b>	<b>236 541 531</b>

8

## Resultatdisposition

Belopp i kr

---

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 588 462
Årets resultat	169 093
Totalt	<u>-1 419 369</u>
Avsättning till yttre fond	120 150
Uttag ur yttre fond	-71 050
Balanseras i ny räkning	<u>-1 468 469</u>
Summa	<b>-1 419 369</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

8

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 954 472	3 832 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 954 472</b>	<b>3 832 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 757 307	-1 384 438
Övriga externa kostnader		-129 494	-119 017
Personalkostnader och arvoden	4	-123 306	-115 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 916	-1 487 843
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 492 023</b>	<b>-3 106 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>462 449</b>	<b>725 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 546	-271 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-293 357</b>	<b>-271 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 092</b>	<b>454 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 092</b>	<b>454 808</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	277 781 569	279 258 697
Inventarier, maskiner och installationer	8	22 735	27 523
Summa materiella anläggningstillgångar		277 804 304	279 286 220
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		277 804 304	279 286 220
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 106	569
Övriga fordringar	7	613 903	492 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 996	195 642
Summa kortfristiga fordringar		687 005	688 354
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		8 145	442 941
Summa kassa och bank		8 145	442 941
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		695 150	1 131 295
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		278 499 454	280 417 515

B



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll		720 900	600 750
Summa bundet eget kapital		237 960 900	237 840 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 588 462	-1 923 120
Årets resultat		169 092	454 808
Summa fritt eget kapital		-1 419 370	-1 468 312
<b>Summa eget kapital</b>		<b>236 541 530</b>	<b>236 372 438</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	-	41 743 543
Summa långfristiga skulder		-	41 743 543
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10,12	41 081 043	1 325 000
Leverantörsskulder		91 873	69 603
Skatteskulder		108 000	140 500
Övriga skulder		354 553	352 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	322 455	413 936
Summa kortfristiga skulder		41 957 924	2 301 534
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>278 499 454</b>	<b>280 417 515</b>

B

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är redovisnings - och värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>	<i>Antal år föregående år</i>
Byggnad	120	120
Ombyggnad värmecentral	25	25
Maskiner och inventarier	10	10

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen.

8

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 889 851	2 805 667
Hyror lokaler	194 743	162 017
Hyror garage	577 133	587 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 334	-
Årsavgifter IT/bredband	150 480	150 473
Årsavgifter varmvattenförbrukning	73 724	83 114
Gäst/övernattningslägenhet	28 095	31 399
Övriga hyresintäkter	29 112	12 628
<b>Summa</b>	<b>3 954 472</b>	<b>3 832 798</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	120 336	78 486
Städning	77 294	71 414
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 562	23 800
Trädgårdsskötsel	-	967
Reparationer	159 125	122 178
Försäkringsskada	-	6 250
El	98 347	123 336
Uppvärmning	360 412	357 954
Vatten	185 036	165 349
Sophämtning	82 537	52 677
Försäkringspremie	56 352	48 611
Fastighetsskatt lokaler	54 000	54 000
Gemensamhetsanläggningar	244 624	117 738
Övriga fastighetskostnader	36 992	12 298
Kabel-tv/Bredband/IT	186 223	149 380
Övriga externa tjänster	2 417	-
	1 686 257	1 384 438
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	61 250	
Byggnad	9 800	
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 757 307</b>	<b>1 384 438</b>

B

## Not 4 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	100 505	93 000
Sociala kostnader	22 801	22 685
<b>Summa</b>	<b>123 306</b>	<b>115 685</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionarvode	36 802	39 947
Bankkostnader	2 545	5 032
Ekonomisk förvaltning	67 201	62 553
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 858	-142
Övriga externa kostnader	5 088	11 627
<b>Summa</b>	<b>129 494</b>	<b>119 017</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	177 966 783	177 966 783
-Mark	109 798 400	109 798 400
	287 765 183	287 765 183
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 506 486	-7 023 429
-Årets avskrivning enligt plan	-1 477 128	-1 483 057
	-9 983 614	-8 506 486
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>277 781 569</b>	<b>279 258 697</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	92 000 000	92 000 000
Mark	43 400 000	43 400 000
	135 400 000	135 400 000
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	5 400 000	5 400 000
	135 400 000	135 400 000

## Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	612 895	271 786
Skattekonto	1 008	160
Övriga fordringar		220 197
<b>Summa</b>	<b>613 903</b>	<b>492 143</b>

8

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 864	47 864
	<u>47 864</u>	<u>47 864</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 341	-15 555
-Årets avskrivning enligt plan	-4 788	-4 786
	<u>-25 129</u>	<u>-20 341</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 735</b>	<b>27 523</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Paypal	2 829	141 963
Swedbank	5 316	300 978
<b>Summa</b>	<b>8 145</b>	<b>442 941</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-02-25	0,55%	13 262 250	-375 000	13 637 250
Nordea Hypotek	2021-03-29	0,55%	9 310 500	-468 750	9 779 250
Nordea Hypotek	2021-03-29	0,55%	12 523 500	-468 750	12 992 250
Nordea Hypotek	2021-06-04	0,56%	5 984 793	-675 000	6 659 793
			<b>41 081 043</b>	<b>-1 987 500</b>	<b>43 068 543</b>

Varav långfristig del

Varav kortfristig del 41 081 143

Kommande års planerade amortering (ingår i den kortfristiga delen) 1 500 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Varav 1500 000 avser löpande kommande amorteringar

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	54 236	47 966
Upplupen ränta på lån	12 154	42 620
Förutbetalda hyror och årsavgifter	256 065	287 450
Upplupen revisionsarvode		21 500
Övriga upplupna kostnader		14 400
<b>Summa</b>	<b>322 455</b>	<b>413 936</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

B

## Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-19



Jan Ekström  
Ordförande



Kersti Karjel



Marie Svensson



Margaretha Erdegren - Hallgren



Vladimir Georgievski

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 19.  
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1, org.nr 769619-8337

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 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 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.

B



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. Risker 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 Nya Kvarnen 1 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.

*B*

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor