

Årsredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31

Brf Nya Kvarnen 1

Org nr 769619-8337



Handwritten blue ink scribbles and initials, including a heart shape and a signature-like mark.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Sicklaön 38:16 i Nacka kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta respektive tretton våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 702 m² samt två lokaler, total yta ca 104 m². Föreningen disponerar över 52 parkeringsplatser, varav samtliga garage. Av de 52 garageplatserna är tre mc-platser och tre är dubbelplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 30 november 2016 andelsägare i Nya Kvarnens Samfällighetsförening, org nr 717917-4581. Brf Nya Kvarnen 1's andelstal är 403 av totalt 3 246 andelar.

I föreningen ingår följande andelsägare:

Sicklaön 38:4 Brf Hammagasin

Sicklaön 38:5 Brf Qvarnen 1

Sicklaön 38:6 Brf Silo III

Sicklaön 38:9 Brf Saltsjöns Magasin IV

Sicklaön 38:12 Brf Nya Kvarnen 2

Sicklaön 38:13 Brf Silhouette

Sicklaön 38:14 Kvalitena AB, skolan i Makaroni-huset

Sicklaön 38:15 KUAB, "Havrekvarnen"

Sicklaön 38:16 Brf Nya Kvarnen 1

Sicklaön 38:17 Brf Panorama i Nacka

8

Samfällighetsföreningen förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

GA 130:1	Gård, gångytor, trappor, stråk i portik – ”Magasinsgången”
GA 130:2	Väg, vändplan, gångytor – ”Kvarngränd”
GA 130:3	Väg, vändplan (Siloplatsen) – ”Makaronigränd”
GA 131	Dagvattenledning
GA 132	Spillvattenledning
GA 133	Garage – ramper, portar, körytor plan 1-3, etc
GA 134	Garage – parkeringsutrymme 4 plan, dörr Kvarngränd, trapphus, dörr i portik, hiss
GA 135	Garage – tekniska anläggningar för försörjning
GA 136	Garage – passersystem entrédörr i portik

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet 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 allmän gångtrafik med tillhörande anordningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café Kvarnholmen	café	ja	56	2020-12-31
Tassholmen AB	butik	ja	49	2020-12-31

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 återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler och garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler och garage sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget 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.

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 2019 har den genomsnittliga årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit 629 kr/m².

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.

8

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

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 tecknat avtal med WIAB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och källsortering. Avtalet gäller från den 1 juli 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Från 1 januari 2020 har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna Stockholm gällande ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 400 052 kronor (260 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan och 400 000 kr i extra amorteringar i samband med upphandling vid villkorsändring, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sju (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	94
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	91

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 och påföljande konstituerande haft följande sammansättning:

Jan Ekström	Ledamot	Ordförande
Marie Svensson	Ledamot	
Ann Bergerham	Ledamot	
Kersti Dennemo Karjel	Ledamot	
Vladimir Georgievski	Ledamot	
Erland Borggren	Suppleant	
Ann Belenius	Suppleant	
Gunvor Niklasson	Suppleant	
Margareta Erdegren-Hallgren	Suppleant	

8

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

Styrelsen har hållit tio (elva) protokollförda sammanträden.

Föreningen har hållit en extra stämma den 29 januari 2019 där revisor valdes och det togs beslut om ändring av föreningens stadgar (andra beslutstillfället).

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Fredrik Liljegren Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

David Onshagen
Magnus Pettersson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 oktober 2019.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	455	-20	-444	-389	-416
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 488</u>	<u>1 488</u>	<u>1 482</u>	<u>1 480</u>	<u>1 479</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 943	1 468	1 038	1 091	1 063
Årets amorteringar tkr	<u>-1 800</u>	<u>-2 921</u>	<u>-537</u>	<u>-385</u>	<u>-705</u>
Årets likvidöverskott tkr	143	-1 453	501	706	358

<i>Nyckeltal</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 3833	3 519	3 496	3 682	3 560
Resultat efter finansiella poster tkr	455	-20	-444	-389	-416
Soliditet %	84,3	83,7	82,8	82,7	82,4
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	59 391	59 707	60 022	60 287	60 601
Lån per m ² boarea kr	9 160	9 542	10 164	10 278	10 372
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	8 961	9 336	9 944	10 055	10 147
Genomsnittlig skuldränta %	0,62	1,23	1,88	2,36	2,79
Fastighetens belåningsgrad %	15,4	16,0	16,9	16,9	17,1

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

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

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

8

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	97 248 000	139 992 000	480 600	-1 782 477	-20 493
Disposition av föregående års resultat			120 150	-140 643	20 493
Årets resultat					454 808
Belopp vid årets utgång	97 248 000	139 992 000	600 750	-1 923 120	454 808

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:






Balanserat resultat	-1 923 120
Årets resultat	454 808
Totalt	-1 468 312

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	120 150
Balanseras i ny räkning	-1 588 462
Totalt	-1 468 312

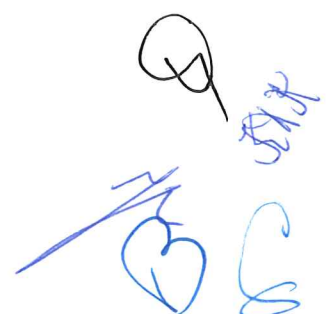
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.



RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 832 797	3 519 069
Summa rörelseintäkter		3 832 797	3 519 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 384 437	-1 240 410
Övriga externa kostnader	4	-119 017	-124 893
Personalkostnader	5	-115 685	-115 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 487 843	-1 487 843
Summa rörelsekostnader		-3 106 982	-2 968 232
Rörelseresultat		725 815	550 837
Finansiella poster			
Räntekostnader		-271 007	-571 330
Summa finansiella poster		-271 007	-571 330
Årets resultat		454 808	-20 493



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	6	279 258 697	280 741 754
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 523	32 309
Summa materiella anläggningstillgångar		279 286 220	280 774 063

Summa anläggningstillgångar

279 286 220 280 774 063

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		569	1 000
Övriga fordringar	8	492 143	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	195 642	93 405
Summa kortfristiga fordringar		688 354	94 406

Kassa och bank

Kassa och bank		442 941	915 417
Summa kassa och bank		442 941	915 417

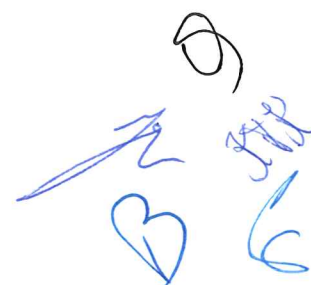
Summa omsättningstillgångar

1 131 295 1 009 823

SUMMA TILLGÅNGAR

280 417 515 281 783 886

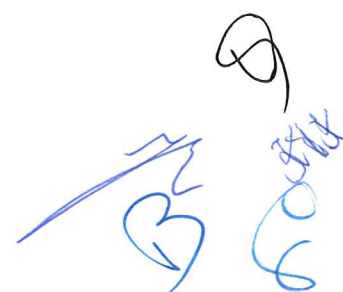
Ⓟ



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll		600 750	480 600
Summa bundet eget kapital		237 840 750	237 720 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 923 120	-1 782 477
Årets resultat		454 808	-20 493
Summa fritt eget kapital		-1 468 312	-1 802 970
Summa eget kapital		236 372 438	235 917 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	41 743 543	43 718 595
Summa långfristiga skulder		41 743 543	43 718 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	1 325 000	1 150 000
Leverantörsskulder		69 603	74 204
Aktuell skatteskuld		140 500	173 000
Övriga skulder		352 495	359 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	413 936	391 397
Summa kortfristiga skulder		2 301 534	2 147 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 417 515	281 783 886

8



NOTER

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.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjades 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
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Årsavgifter och hyror	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 805 667	2 466 045
Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	150 473	150 414
Årsavgifter varmvattenförbrukning	83 114	89 440
Hysesintäkter lokaler	143 418	157 724
Hysesintäkter garage	587 500	587 900
Gäst-/övernattningsslägenhet	31 399	38 987
Övriga hyresrelaterade intäkter	31 226	28 559
Summa årsavgifter och hyror	3 832 797	3 519 069



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Gemensamhetsanläggningar	117 738	50 329
	Fastighetsskötsel	69 010	38 476
	Städning/entrémattor	71 414	71 473
	Reparationer/underhåll	128 428	66 452
	OVK, obligatorisk ventilationskontroll	16 178	0
	Fastighetsel	123 336	119 686
	Uppvärmning	357 954	338 295
	Vatten/avlopp	165 349	182 281
	Sophantering	52 677	66 600
	IT-kommunikation, bredband och TV	149 380	151 413
	Försäkringspremier	48 611	51 585
	Fastighetsavgift/-skatt	54 000	86 500
	Övriga driftskostnader	30 362	17 320
	Summa driftskostnader	1 384 437	1 240 410
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode, inklusive rådgivning	39 947	41 067
	Ekonomisk förvaltning	62 411	62 480
	Bankkostnader	5 032	4 900
	Övriga externa kostnader	11 627	16 446
	Summa övriga externa kostnader	119 017	124 893
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	93 000	84 980
	Löner	0	6 070
	Sociala avgifter	22 685	24 036
	Summa personalkostnader	115 685	115 086
Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	287 765 183	287 765 183
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
	Ingående avskrivningar	-7 023 429	-5 540 372
	Årets avskrivningar	-1 483 057	-1 483 057
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 506 486	-7 023 429
	Utgående redovisat värde	279 258 697	280 741 754
	Redovisat värde byggnader	169 460 297	170 943 354
	Redovisat värde mark	109 798 400	109 798 400
	Summa redovisat värde	279 258 697	280 741 754

NOTER

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnader	92 000 000	87 400 000
Taxeringsvärde mark	43 400 000	30 250 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt

Bostäder	130 000 000	109 000 000
Lokaler	5 400 000	8 650 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 864	47 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 864	47 864
Ingående avskrivningar	-15 555	-10 769
Årets avskrivningar	-4 786	-4 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 341	-15 555
Utgående redovisat värde	27 523	32 309

Not 8 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	271 786	0
Skattekonto	160	1
Övriga fordringar	220 197	0
Summa övriga fordringar	492 143	1

Övriga fordringar avser låneavier som i föreningen är bokförda som betalda men som hos banken bokförts som betalda 2020.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	29 595	31 842
Försäkringspremier	41 353	39 726
Förutbetalda kostnader	124 694	21 837
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 642	93 405

8

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	1 325 000	1 150 000
Amortering inom 2 till 5 år	5 300 000	4 600 000
Amortering efter 5 år	36 443 543	39 118 595
Summa långfristiga skulder	43 068 543	44 868 595

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-02-25	0,43%	375 000	13 637 250
Nordea Hypotek	2021-06-04	0,44%	200 000	6 659 793
Nordea Hypotek	2021-03-29	0,43%	375 000	9 779 250
Nordea Hypotek	2021-03-29	0,43%	375 000	12 992 250
Summa			1 325 000	43 068 543
Avgår kortfristig del				1 325 000
Summa långfristiga skulder				41 743 543

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter	287 450	260 796
Övriga räntekostnader	42 620	48 845
Upplupen revisionskostnad	21 500	21 500
Uppvärmning	47 966	45 659
Övriga upplupna kostnader	14 400	14 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 936	391 397

B

NOTER

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

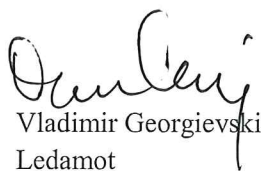
Nacka den 2020-04-20
Brf Nya Kvarnen 1



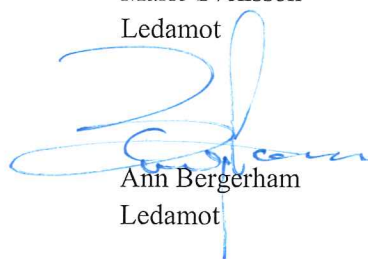
Jan Ekström
Ordförande



Marie Svensson
Ledamot



Vladimir Georgievski
Ledamot



Ann Bergerham
Ledamot



Kersti Dennemo Karjel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2020.

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 2019.

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 2019 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.

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 2019 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

B

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 23 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor