



Årsredovisning 2020

Brf Nya Kvarnen 2

Org. 769623-6491

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Nya Kvarnen 2, Makaronigränd 3, 131 31 Nacka

Mail: info@nyakvarnen2.se

www.nyakvarnen2.se

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

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se



Handwritten notes in blue ink: "G. Hall AR" and "K.E. HJ" with a checkmark.

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 fastighet, Sicklaön 38:12 i Nacka kommun förvärvades 2014-04-10.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Makaronigränd 3, 5 och 7. Fastigheten färdigställdes 2014 och har värdeår 2014.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 683 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Föreningen förfoga över 77 parkeringsplatser för bil varav tre är dubbelplatser och tre är hcp-platser. Det finns också fyra mc-platser. Samtliga finns i Garage Nya Kvarnen, som förvaltas av Nya Kvarnens Samfällighetsförening. Föreningen hyr endast ut p-platser till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning – totalt 87 st
1 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I föreningen finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum. I föreningen finns det även ett antal extra förråd som hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten belastas av servitut för ledningar, skyddszon och underhåll av fasad.

Föreningen är sedan 2016-11-30 andelsägare i Nya Kvarnens Samfällighetsförening, org nr 717917-4581. Brf Nya Kvarnen 2s andelstal är 577 av totalt 3 246 andelar.

I föreningen ingår följande fastighetsägare/ 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 Nya Kvarnen 2
Sicklaön 38:13 Brf Silouette
Sicklaön 38:14 Kvalitena AB, Ebba Braheskolan
Sicklaön 38:15 KUAB, "Havrekvarnen"
Sicklaön 38:16 Brf Nya Kvarnen 1
Sicklaön 38:17 Brf Panorama i Nacka

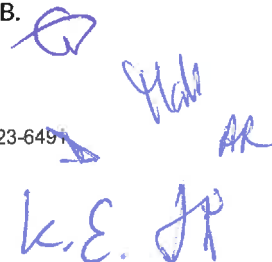
Samfällighetsföreningen förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

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

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlins Installationservice AB, WIAB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.



Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-19. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 152 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 151 st. Under året har 10 överlåtelser skett.

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, 2020-06-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Ranke	ledamot/ordf.
Mats Asterdahl	ledamot
Tommy Danielsson	ledamot
Johan Åhström	ledamot
Kjell Enqvist	ledamot
Anna Wretman	suppleant
Niclas Linnarsson	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision AB, valts. Som revisorsuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision AB, valts.

Valberedningen består av Jonas Klingberg och Jörgen Christensen varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st varav ett möte var konstituerande.

Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Förening redovisar en förlust för år 2020 om 258 Kkr. Anledningen till detta är bland annat ökade kostnader för gemensamhetsanläggning, sophantering och årsstämma samt minskad intäkt på grund av subvention av Telia TriplePlay till sina medlemmar. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi nämnvärt då Nya Kvarnen 2 är en solid förening.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt tidigare gjorda amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat ner på föreningens lån med 2 512 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. 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.

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten ännu är att betrakta som nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med föreningens stadgar och enligt praxis i nybyggnationer, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 010 000	170 010 000	501 225	1 164 052	16 221	361 701 498
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			167 000	-167 000		
Balanseras i ny räkning				16 221	-16 221	
Årets resultat					-256 397	-256 397
Belopp vid årets utgång	190 010 000	170 010 000	668 225	1 013 273	-256 397	361 445 101

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 379	5 680	5 654	5 624	5 606
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-256	16	251	356	621
Soliditet, %	84,8	84,3	83,9	83,5	83,1
Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr	63 592	63 869	64 146	64 394	64 671
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 615	9 991	10 247	10 589	10 845
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,75	1,70	1,81	1,84	1,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,1	15,6	16,0	16,4	16,8

* 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	1 013 273
Årets resultat	-256 397
	<hr/>
	756 876
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	233 905
I ny räkning överföres	522 971
	<hr/>
	756 876

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink:
 G. E. J. H.
 AR

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 379 143	5 680 172
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 379 143	5 680 172
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 193 498	-2 205 617
Övriga externa kostnader	4	-185 095	-163 970
Personalkostnader	5	-301 859	-285 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 853 528	-1 858 860
Summa rörelsens kostnader		-4 533 980	-4 514 366
Rörelseresultat		845 163	1 165 806
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 101 560	-1 149 585
Summa finansiella poster		-1 101 560	-1 149 585
Resultat efter finansiella poster		-256 397	16 221
Årets resultat		-256 397	16 221

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	424 793 616	426 644 059
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 085
Summa materiella anläggningstillgångar		424 793 616	426 647 144
Summa anläggningstillgångar		424 793 616	426 647 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 798	14 040
Övriga fordringar		60 299	1 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	279 773	448 413
Summa kortfristiga fordringar		348 870	463 836
Kassa och bank		944 580	2 103 296
Summa omsättningstillgångar		1 293 450	2 567 132
SUMMA TILLGÅNGAR		426 087 066	429 214 276

9/6/20
u.e. J.A. AR

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 020 000	360 020 000
Yttre fond		668 225	501 225
Summa bundet eget kapital		360 688 225	360 521 225
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 013 273	1 164 052
Årets resultat		-256 397	16 221
Summa fritt eget kapital		756 876	1 180 273
Summa eget kapital		361 445 101	361 701 498
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		22 415 000	66 685 412
Summa långfristiga skulder		22 415 000	66 685 412
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	41 810 912	52 848
Leverantörsskulder		75 679	87 403
Aktuell skatteskuld		116 000	118 000
Övriga skulder		4 258	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 116	569 115
Summa kortfristiga skulder		42 226 965	827 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 087 066	429 214 276

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	845 163	1 165 806
Avskrivningar	1 853 528	1 858 860
Erlagd ränta	-1 101 560	-1 149 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 597 131	1 875 081
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 242	-13 040
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	109 724	-146 901
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-11 724	31 116
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-346 741	-46 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 353 632	1 699 566
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 512 348	-1 712 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 512 348	-1 712 348
Förändring av likvida medel	-1 158 716	-12 782
Likvida medel vid årets början	2 103 296	2 116 078
Likvida medel vid årets slut	944 580	2 103 296

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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.

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

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

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:

Inventarier, Verktyg och installationer	5 år
Byggnad	120 år

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.

Fastighetsskatt/avgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2014 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (föreningens del av garaget) utgår från och med fastställt värdeår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 275 492	4 275 492
	Hysesintäkter garage	853 516	880 150
	Hysesintäkter förråd	75 167	73 729
	Intäkter IT-kommunikation & TV	-458	258 000
	Intäkter varmvatten	121 312	133 593
	Intäkter uthyrning gästrum	12 950	21 600
	Intäkter uthyrning gemensamhetslokal	3 800	2 950
	Ersättning från Nya Kvarnen Sff	19 740	27 805
	Övriga hyresrelaterade intäkter	17 624	6 853
	Summa nettoomsättning	5 379 143	5 680 172

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning	52 975	50 095
	Fastighetsel	129 430	136 774
	Uppvärmning	403 161	461 951
	Vatten	241 014	265 007
	Sophantering	147 304	121 988
	Försäkringspremier	84 455	81 883
	IT-kommunikation & TV	271 870	270 200
	Fastighetsskatt	58 000	58 000
	Gemensamhetsanläggningar	393 748	190 552
	Reparationer/underhåll	228 215	391 499
	Städ & entrémattor	118 067	106 697
	Övriga driftkostnader	65 259	70 971
	Summa driftkostnader	2 193 498	2 205 617
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	99 584	97 156
	Revision inklusive rådgivning	19 000	19 375
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	33 848	17 150
	Övriga externa kostnader	32 663	30 289
	Summa övriga externa kostnader	185 095	163 970
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	236 500	230 833
	Sociala avgifter	65 359	55 086
	Summa personalkostnader	301 859	285 919

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>435 440 000</u>	<u>435 440 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 440 000	435 440 000
	Ingående avskrivningar	-8 795 941	-6 945 498
	Årets avskrivningar	-1 850 443	-1 850 443
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 646 384</u>	<u>-8 795 941</u>
	Utgående redovisat värde	424 793 616	426 644 059
	Redovisat värde byggnader	212 298 516	214 148 959
	Redovisat värde mark	<u>212 495 100</u>	<u>212 495 100</u>
	Summa redovisat värde	424 793 616	426 644 059
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	190 800 000 129 800 000	190 800 000 129 800 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>42 086</u>	<u>42 086</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 086	42 086
	Ingående avskrivningar	-39 001	-30 584
	Årets avskrivningar	-3 085	-8 417
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 086	-39 001
	Utgående redovisat värde	0	3 085
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Intäkter varmvatten	43 825	53 155
	Försäkringspremie	64 530	62 709
	IT-kommunikation & TV	47 066	44 602
	Ekonomisk förvaltning	25 916	24 896
	Styrelsearvode & sociala avgifter	77 500	93 632
	Gemensamhetsanläggningar	0	98 437
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>20 936</u>	<u>70 982</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 773	448 413

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	84 000	211 392
	Amortering efter 5 år	22 331 000	66 474 020
	Summa långfristiga skulder	22 415 000	66 685 412

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB 819	2021-02-28	0,86		14 737 000
SEB 835	2021-02-28	1,88		15 234 912
SEB 800	2021-04-28	0,90		11 818 000
SEB 894	2023-02-28	2,29	10 500	13 537 000
SEB 932	2025-02-28	2,58	10 500	8 899 000
Summa			21 000	64 225 912
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-21 000
Lån för villkorsändring under 2021				-41 789 912
Summa långfristiga skulder				22 415 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 557	457 557
	Upplupna räntekostnader	6 920	6 192
	Uppvärmning	51 528	69 359
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 111	36 007
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 116	569 115

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AR", "K.E.", and "D".

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>75 500 000</u>	<u>75 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 500 000	75 500 000

Not 12 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av Covid-19.

Nacka

2021-02-23

Anita Ranke

Mats Asterdahl

Tommy Danielsson

Johan Ahström

Kjell Enqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁶/₂ 2021.

BoRevision AB

Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nya Kvarnen 2, org.nr. 769623-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Kvarnen 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 / 2 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB