

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Nya Kvarnen 1

Org.nr 769619-8337

B

GN
ÅR

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens åttonde 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 kalla 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.

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. Nya Kvarnen 1s andelstal är 403 av totalt 3 246 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 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

R
GN
10

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

Föreningen har under 2016 debiterats ersättning till Entreprenören om 80 000 kr inklusive moms i enlighet med paragraf angående gemensamhetsanläggningar i köpekontraktet. Vid tillfälle då revision genomförs och årsredovisningen skrivs för 2016 finns ännu inget budgetbeslut i Samfälligheten, varför kommande kostnad för 2017 inte kan redovisas. Styrelsen har därför budgeterat oförändrad kostnad, dvs 80 000 kr inklusive moms för 2017.

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:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Felix Fylking	café	ja	56	2017-12-31
Byggrakt Stockholm AB	kontor	ja	49	2017-09-30

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. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

B

GN
JA

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 2016 har årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning är 602kr/m².

Styrelsen har beslutat om sänkning med 11,1 procent fr.o.m. 1 januari 2017. Årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 539 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.

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 Agentia Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 384 500 kronor (704 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 287 190 000 kr.

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

B

RE 7.5
GN

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	94
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	91

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2016 och med konstituerande möte den 27 september 2016 och haft följande sammansättning:

Jonas Bergabo	Ledamot	
Farshid Tavakoly	Ledamot	
Richard Lantto	Ledamot	Ordförande
Ann Bergerham	Ledamot	
Gunvor Nicklasson	Ledamot	
Jan Ekström	Suppleant	
Claes Frankhammar	Suppleant	
Johannes Nilsson	Suppleant	
Marie Svensson	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit tio (sju) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	

Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Emil Hägglöf
Peter Saers

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012.

B

RE FOR
GN

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-389	-416
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 480</u>	<u>1 479</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 091	1 063
Årets amorteringar tkr	<u>-385</u>	<u>-705</u>
Årets likvidöverskott tkr	706	358

<i>Nyckeltal</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 682	3 560
Resultat efter finansiella poster tkr	-389	-416
Soliditet %	82,7	82,4
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	60 287	60 601
Lån per m ² boarea kr	10 278	10 372
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 055	10 147
Genomsnittlig skuldränta %	2,36	2,79
Fastighetens belåningsgrad %	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.

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	120 150	-172 745	-415 657
Disposition av föregående års resultat			120 150	-120 150	415 657
Årets resultat				-415 657	-389 427
Belopp vid årets utgång	97 248 000	139 992 000	240 300	708 552	-389 427

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-708 552
Årets resultat	-389 427
Totalt	-1 097 979

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	120 150
Balanseras i ny räkning	-1 218 129
Totalt	-1 097 979

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar inklusive förändring av likvida medel.

B

R
F
GN

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 682 160	3 560 057
Summa rörelseintäkter		3 682 160	3 560 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 218 093	-935 291
Övriga externa kostnader	4	-139 441	-102 849
Personalkostnader	5	-88 982	-84 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 479 989	-1 479 937
Summa rörelsekostnader		-2 926 505	-2 602 760
Rörelseresultat		755 655	957 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-1 122	0
Räntekostnader		-1 143 960	-1 372 954
Summa finansiella poster		-1 145 082	-1 372 954
Resultat efter finansiella poster		-389 427	-415 657
Årets resultat		-389 427	-415 657

B

TE an
GN

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	283 470 502	284 945 705
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 881	46 667
Pågående nyanläggningar	8	231 433	0
Summa materiella anläggningstillgångar		283 743 816	284 992 372

Summa anläggningstillgångar

283 743 816

284 992 372

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		53 701	5 983
Övriga fordringar		5 907	90 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 118	151 110
Summa kortfristiga fordringar		150 726	248 035

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	198 878	0
Summa kortfristiga placeringar		198 878	0

Kassa och bank

Kassa och bank		1 710 943	2 146 745
Summa kassa och bank		1 710 943	2 146 745

Summa omsättningstillgångar

2 060 547

2 394 780

SUMMA TILLGÅNGAR

285 804 363

287 387 152

8

R 7,5
E GN

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll	240 300	120 150
Summa bundet eget kapital	237 480 300	237 360 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-708 552	-172 745
Årets resultat	-389 427	-415 657
Summa fritt eget kapital	-1 097 979	-588 402

Summa eget kapital

236 382 321 236 771 748

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	47 941 625	48 062 625
Övriga skulder	1 600	0
Summa långfristiga skulder	47 943 225	48 062 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	384 500	704 500
Leverantörsskulder		135 048	160 518
Aktuell skatteskuld		133 700	511 800
Övriga skulder		356 280	14 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	469 289	1 161 626
Summa kortfristiga skulder		1 478 817	2 552 779

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

285 804 363

287 387 152

B

R. T. I.
GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

B

TE JT
Z GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	<i>Årsavgifter och hyra</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 681 352	2 969 935
	Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	150 480	0
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	113 237	80 851
	Hysesintäkter lokaler	146 300	140 300
	Hysesintäkter garage	578 828	357 283
	Övriga hyrerelaterade intäkter	11 964	11 688
	Summa nettoomsättning	3 682 161	3 560 057
Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Teknisk förvaltning	87 734	139 378
	Reparationer/underhåll	12 181	12 328
	Fastighetsel	121 851	55 860
	Uppvärmning	303 933	286 107
	Vatten/avlopp	234 769	55 654
	Sophantering	41 181	48 142
	IT-kommunikation, bredband och TV	149 863	149 518
	Försäkringspremier	30 140	23 710
	Fastighetsavgift/-skatt	86 300	47 200
	Övriga driftkostnader	150 142	117 394
	Summa driftkostnader	1 218 094	935 291
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	52 135	29 834
	Ekonomisk förvaltning	58 491	62 720
	Bankkostnader	3 216	3 624
	Övriga externa kostnader	25 599	6 671
	Summa personalkostnader	139 441	102 849
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	70 000	66 745
	Sociala avgifter	18 982	17 938
	Summa personalkostnader	88 982	84 683

B

REK
GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	287 533 750	287 190 000
	Inköp	0	343 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 533 750	287 533 750
	Ingående avskrivningar	-2 588 045	-1 109 305
	Årets avskrivningar	-1 475 203	-1 478 740
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 063 248	-2 588 045
	Utgående redovisat värde	283 470 502	284 945 705
	Redovisat värde byggnader	173 672 102	175 147 305
	Redovisat värde mark	109 798 400	109 798 400
	Summa redovisat värde	283 470 502	284 945 705
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnader	87 400 000	76 495 000
	Taxeringsvärde mark	30 250 000	29 225 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 864	0
	Inköp	0	47 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 864	47 864
	Ingående avskrivningar	-1 197	0
	Årets avskrivning	-4 786	-1 197
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 983	-1 197
	Utgående redovisat värde	41 881	46 667
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	231 433	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 433	0
	Utgående redovisat värde	231 433	0

8

TS
GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna intäkter	39 299	133 348
	Försäkringspremier	36 729	17 762
	Förutbetalda kostnader	15 090	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 118	151 110

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
	Kategori	Nom. värde	Andelar
	Swedbank Robur Fonder	251	790
	Summa övriga kortfristiga placeringar	200 000	0
	Marknadsvärde	198 877	0

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 538 000	2 818 000
	Amortering efter 5 år	46 403 625	45 244 625
	Summa långfristiga skulder	47 941 625	48 062 625

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	2017-02-24	0,60	360 000	13 393 500
Swedbank	2017-02-17	2,71	10 500	14 971 125
Swedbank	2018-02-16	2,98	7 000	9 980 750
Swedbank	2019-02-18	3,21	7 000	9 980 750
Summa			384 500	48 326 125
Avgår kortfristig del				384 500
Summa långfristiga skulder				47 941 625

B

TE 41
TE GN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

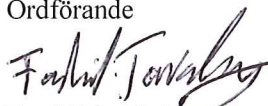
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	265 344	228 677
	Övriga räntekostnader	94 781	124 777
	Upplupen revisionskostnad	21 500	38 873
	GA enl eko plan	80 000	221 654
	Övriga upplupna kostnader	7 664	577 645
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 289	1 191 626

Not 13	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Nacka den 20/4-2017
Brf Nya Kvarnen 1



Richard Lantto
Ordförande

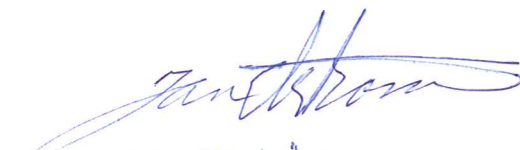


Farsid Tavakoly
Ledamot

Jonas Bergabo
Ledamot



Ann Bergerham
Ledamot



Jan Ekström
Suppleant



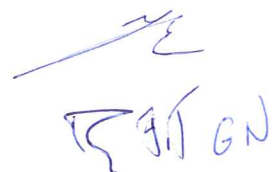
Gunvor Niklasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2017.

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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 21 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor