

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Nya Kvarnen 1

Org.nr 769619-8337

8

SH
GN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens nionde 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. Brf Nya Kvarnen 1's 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

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, "SH", and "GN".

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:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
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 återbetald 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.

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 2017 har årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit 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.

8

Handwritten signature and initials in blue ink, including "SH" and "GN".

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 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 536 625 kronor (384 500 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 12.

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

Under året har 16 (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	91
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	26
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 och påföljande konstituerande haft följande sammansättning:

Jan Ekström	Ledamot	Ordförande
Marie Svensson	Ledamot	
Simon Hultgren	Ledamot	
Ann Bergerham	Ledamot	
Gunvor Nicklasson	Ledamot	
Farshid Tavakoly	Suppleant	(har avgått under året)
Claes Frankhammar	Suppleant	(har avgått under året)
Erland Borggren	Suppleant	
Ann Belenius	Suppleant	

B

Handwritten signatures and initials: "28", "SH", "GN", and a large "V" with a checkmark.

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

Styrelsen har hållit elva (tio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Ella Bladh

Ordinarie

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Emil Hägglöf
Magnus Pettersson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012, med en revidering under 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-444	-389	-416
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 482	1 480	1 479
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 038	1 091	1 063
Årets amorteringar tkr	-537	-385	-705
Årets likvidöverskott tkr	501	706	358

Nyckeltal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 496	3 682	3 560
Resultat efter finansiella poster tkr	-444	-389	-416
Soliditet %	82,8	82,7	82,4
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	60 022	60 287	60 601
Lån per m ² boarea kr	10 164	10 278	10 372
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	9 944	10 055	10 147
Genomsnittlig skuldränta %	1,88	2,36	2,79
Fastighetens belåningsgrad %	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.

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "STH", "GN", and a large stylized "S".

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>			Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	e e- avgifter	n f r yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	97 248 000	139 992 000	240 300	-708 552	-389 427
Disposition av föregående års resultat			120 150	-509 577	389 427
Årets resultat					-444 197
Belopp vid årets utgång	97 248	139 992	36 4	-1 218 129	-444 197

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat -1 218 130
Årets resultat -444 197

Totalt -1 662 327

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 120 150
Balanseras i ny räkning -1 782 477

Totalt -1 662 327

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

8

28
SH
GN

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 496 328	3 682 160
Övriga rörelseintäkter	3	11 716	0
Summa rörelseintäkter		3 508 044	3 682 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 347 678	-1 218 093
Övriga externa kostnader	5	-114 999	-139 441
Personalkostnader	6	-106 155	-88 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 910	-1 479 989
Summa rörelsekostnader		-3 050 742	-2 926 505
Rörelseresultat		457 302	755 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 121	-1 122
Räntekostnader		-902 620	-1 143 960
Summa finansiella poster		-901 499	-1 145 082
Årets resultat		-444 197	-389 427

8


GN SH 8

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	282 224 811	283 470 502
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 095	41 881
Pågående nyanläggningar	9	0	231 433
Summa materiella anläggningstillgångar		282 261 906	283 743 816

Summa anläggningstillgångar

282 261 906

283 743 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		11 937	53 701
Övriga fordringar		1	5 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 033	91 118
Summa kortfristiga fordringar		105 971	150 726

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	198 878
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	198 878

Kassa och bank

Kassa och bank		1 471 205	1 710 943
Summa kassa och bank		1 471 205	1 710 943

Summa omsättningstillgångar

2 577 176

2 060 547

SUMMA TILLGÅNGAR

284 839 082

285 804 363

B

GN SH

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll	360 450	240 300
Summa bundet eget kapital	237 600 450	237 480 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 218 130	-708 552
Årets resultat	-444 197	-389 427
Summa fritt eget kapital	-1 662 327	-1 097 979

Summa eget kapital

235 938 123 236 382 321

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	47 175 500	47 941 625
Övriga skulder	0	1 600
Summa långfristiga skulder	47 175 500	47 943 225

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	614 000	384 500
Leverantörsskulder		71 916	135 048
Aktuell skatteskuld		173 000	133 700
Övriga skulder		371 423	356 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	495 120	469 289
Summa kortfristiga skulder		1 725 459	1 478 817

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

284 839 082 285 804 363

8


 SH
GN 

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.

Styrelsen har tidigare år fördelat den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark 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.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas 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	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 383 856	2 681 352
Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	150 399	150 480
Årsavgifter varmvattenförbrukning	98 786	113 237
Hysesintäkter lokaler	141 780	146 300
Hysesintäkter garage	622 640	578 828
Gäst-/övernattningslägenhet	73 030	0
Övriga hyresrelaterade intäkter	25 837	11 963
Summa årsavgifter och hyror	3 496 328	3 682 160

Handwritten signatures and initials: SH, GN, and others.

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättning	11 716	0
	Summa övriga rörelseintäkter	11 716	0

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Teknisk förvaltning	0	87 734
	Fastighetsskötsel	36 314	0
	Städning/entrémattor	71 346	0
	Reparationer/underhåll	48 978	12 181
	Planerat underhåll	78 649	0
	Fastighetsel	125 873	121 851
	Uppvärmning	326 398	303 933
	Vatten/avlopp	212 296	234 769
	Sophantering	30 985	41 181
	IT-kommunikation, bredband och TV	148 370	149 863
	Försäkringspremier	49 601	30 140
	Fastighetsavgift/-skatt	86 500	86 300
	Gemensamhetsanläggningar	95 162	0
	Övriga driftskostnader	37 206	150 142
	Summa driftskostnader	1 347 678	1 218 094

Föreningen har upphandlat nya leverantörer av fastighetsskötsel samt städning och bokför numera deras kostnader separat. Tidigare år har samma leverantör utfört samtliga tekniska förvaltningsåtgärder varför bokföringen av teknisk förvaltning visar på noll kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	42 311	52 135
	Ekonomisk förvaltning	62 540	58 491
	Bankkostnader	4 577	3 216
	Övriga externa kostnader	5 571	25 599
	Summa övriga externa kostnader	114 999	139 441

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	84 500	70 000
	Sociala avgifter	21 655	18 982
	Summa personalkostnader	106 155	88 982

8

GN SH

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	287 533 750	287 533 750
	Omklassificeringar	231 433	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 533 750
	Ingående avskrivningar	-4 063 248	-2 588 045
	Årets avskrivningar	-1 477 124	-1 475 203
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 540 372	-4 063 248
	Utgående redovisat värde	282 224 811	283 470 502
	Redovisat värde byggnader	172 426 411	173 672 102
	Redovisat värde mark	109 798 400	109 798 400
	Summa redovisat värde	282 224 811	283 470 502
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnader	87 400 000	87 400 000
	Taxeringsvärde mark	30 250 000	30 250 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	8 650 000	8 650 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 864	47 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 864	47 864
	Ingående avskrivningar	-5 983	-1 197
	Årets avskrivning	-4 786	-4 786
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 769	-5 983
	Utgående redovisat värde	37 095	41 881
Not 9	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	231 433	0
	Inköp	0	231 433
	Omklassificeringar	-231 433	0
	Utgående redovisat värde	0	231 433
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna intäkter	40 489	39 299
	Försäkringspremier	38 198	36 729
	Förutbetalda kostnader	15 346	15 090
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 033	91 118

Handwritten signature: *GN SH 8*

NOTER

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31		
	Kategori				
	Swedbank Robur Fonder	1 000 000	198 878		
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	198 878		
	Marknadsvärde	1 011 000	198 877		
Not 12	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Amortering inom 1 år	614 000	384 500		
	Amortering inom 2 till 5 år	2 456 000	1 538 000		
	Amortering efter 5 år	44 719 500	46 403 625		
	Summa långfristiga skulder	47 789 500	48 326 125		
	Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
	Swedbank Hypotek	2018-02-16	2,98%	7 000	9 973 750
	Swedbank Hypotek	2018-02-23	0,84%	600 000	14 568 500
	Swedbank Hypotek	2019-02-18	3,21%	7 000	9 973 750
	Swedbank Hypotek	2019-02-25	0,97%		13 273 500
	Summa			614 000	47 789 500
	Avgår kortfristig del				614 000
	Summa långfristiga skulder				47 175 500
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetalda årsavgifter	266 149	265 344		
	Övriga räntekostnader	58 685	94 781		
	Upplupen revisionskostnad	21 500	21 500		
	GA enligt ekonomisk plan	80 000	80 000		
	Uppvärmning	47 762	0		
	Övriga upplupna kostnader	21 024	7 664		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 120	469 289		

8

398 GN SH 8

NOTER

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000

Nacka den 24 APRIL 2018

Brf Nya Kvarnen 1

Jan Ekström
Ordförande

Marie Svensson
Ledamot

Simon Hultgren
Ledamot

Ann Bergerham
Ledamot

Gunvor Niklasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

BS GN SH S

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 2017.

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 2017 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 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 2017 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.

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 2 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor