

# Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Nya Kvarnen 1

Org.nr 769619-8337



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tionde 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 m<sup>2</sup> samt två lokaler, total yta ca 104 m<sup>2</sup>. 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 Hammagasinet

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

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 m<sup>2</sup></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 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/m<sup>2</sup> 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 2018 har den genomsnittliga årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit 556 kr/m<sup>2</sup>.

#### *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.

B

#### *Fastighetsavgift/fastighetskatt*

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.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Föreningens ekonomi**

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 260 000 kronor (536 625 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan och 2 660 905 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 11.

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

Under året har fem (16) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	94

##### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018 och påföljande konstituerande haft följande sammansättning:

Jan Ekström	Ledamot	Ordförande
Marie Svensson	Ledamot	
Simon Hultgren	Ledamot	
Ann Bergerham	Ledamot	
Kersti Dennemo Karjel	Ledamot	
Erland Borggren	Suppleant	
Ann Belenius	Suppleant	
Gunvor Niklasson	Suppleant	

B

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

Styrelsen har hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB                      Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman    Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valberedning*

Tomas Gustafsson  
Magnus Pettersson

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012.

**Flerårsöversikt**

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

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

## 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	360 450	-1 218 129	-444 197
Disposition av föregående års resultat			120 150	-564 347	444 197
Årets resultat					-20 493
Belopp vid årets utgång	<b>97 248 000</b>	<b>139 992 000</b>	<b>480 600</b>	<b>-1 782 476</b>	<b>-20 493</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-1 782 476
Årets resultat	-20 493
<b>Totalt</b>	<b>-1 802 970</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	120 150
Balanseras i ny räkning	-1 923 120
<b>Totalt</b>	<b>-1 802 970</b>

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

B

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 519 069	3 496 328
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 519 069</b>	<b>3 508 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 240 410	-1 347 678
Övriga externa kostnader	5	-124 893	-114 999
Personalkostnader	6	-115 086	-106 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 487 843	-1 481 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 968 232</b>	<b>-3 050 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>550 837</b>	<b>457 302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1 121
Räntekostnader		-571 330	-902 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 330</b>	<b>-901 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 493</b>	<b>-444 197</b>

B

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	280 741 754	282 224 811
Inventarier, verktyg och installationer	8	32 309	37 095
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 774 063</b>	<b>282 261 906</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>280 774 063</b>	<b>282 261 906</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		1 000	11 937
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 405	94 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 406</b>	<b>105 971</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		915 417	1 471 205
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>915 417</b>	<b>1 471 205</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 009 823</b>	<b>2 577 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 783 886</b>	<b>284 839 082</b>

8



## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll		480 600	360 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>237 720 600</b>	<b>237 600 450</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 782 477	-1 218 130
Årets resultat		-20 493	-444 197
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 802 970</b>	<b>-1 662 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>235 917 630</b>	<b>235 938 123</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	43 718 595	47 175 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 718 595</b>	<b>47 175 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 150 000	614 000
Leverantörsskulder		74 204	71 916
Aktuell skatteskuld		173 000	173 000
Övriga skulder		359 060	371 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	391 397	495 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 147 661</b>	<b>1 725 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 783 886</b>	<b>284 839 082</b>

B

## 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 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.

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter bostäder	2 466 045	2 383 856
	Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	150 414	150 399
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	89 440	98 786
	Hysesintäkter lokaler	157 724	141 780
	Hysesintäkter garage	587 900	622 640
	Gäst-/övernattningsslägenhet	38 987	73 030
	Övriga hyresrelaterade intäkter	28 559	25 837
	<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>3 519 069</b>	<b>3 496 328</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Försäkringsersättning	0	11 716
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>11 716</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Gemensamhetsanläggningar	50 329	95 162
	Fastighetsskötsel	38 476	36 314
	Städning/entrémattor	71 473	71 346
	Reparationer/underhåll	66 452	48 978
	Planerat underhåll	0	78 649
	Fastighetsel	119 686	125 873
	Uppvärmning	338 295	326 398
	Vatten/avlopp	182 281	212 296
	Sophantering	66 600	30 985
	IT-kommunikation, bredband och TV	151 413	148 370
	Försäkringspremier	51 585	49 601
	Fastighetsavgift/-skatt	86 500	86 500
	Övriga driftskostnader	17 320	37 206
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 240 410</b>	<b>1 347 678</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Revisionsarvode, inklusive rådgivning	41 067	42 311
	Ekonomisk förvaltning	62 480	62 540
	Bankkostnader	4 900	4 577
	Övriga externa kostnader	16 446	5 571
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>124 893</b>	<b>114 999</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	84 980	84 500
	Löner	6 070	0
	Sociala avgifter	24 036	21 655
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>115 086</b>	<b>106 155</b>

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	287 765 183	287 533 750
	Omklassificeringar	0	231 433
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
	Ingående avskrivningar	-5 540 372	-4 063 248
	Årets avskrivningar	-1 483 057	-1 477 124
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 023 429	-5 540 372
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 741 754</b>	<b>282 224 811</b>
	Redovisat värde byggnader	170 943 354	172 426 411
	Redovisat värde mark	109 798 400	109 798 400
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>280 741 754</b>	<b>282 224 811</b>
	<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
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	47 864	47 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 864	47 864
	Ingående avskrivningar	-10 769	-5 983
	Årets avskrivning	-4 786	-4 786
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 555	-10 769
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 309</b>	<b>37 095</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna intäkter	31 842	40 489
	Försäkringspremier	39 726	38 198
	Förutbetalda kostnader	21 837	15 346
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 405</b>	<b>94 033</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Swedbank Robur Fonder	0	1 000 000
	<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
	Marknadsvärde	0	1 011 000

## NOTER

Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	1 150 000	614 000
Amortering inom 2 till 5 år	4 600 000	2 456 000
Amortering efter 5 år	39 118 595	44 719 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 868 595</b>	<b>47 789 500</b>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-01-15	0,36%	200 000	14 368 500
Nordea Hypotek	2019-01-15	0,36%	200 000	7 259 845
Swedbank Hypotek	2019-02-18	3,21%	375 000	9 966 750
Swedbank Hypotek	2019-02-25	0,97%	375 000	13 273 500
<b>Summa</b>			<b>1 150 000</b>	<b>44 868 595</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 150 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>43 718 595</b>

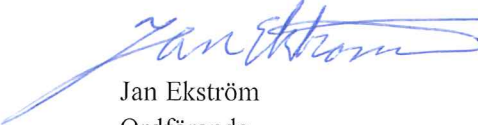
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	260 796	266 149
Övriga räntekostnader	48 845	58 685
Upplupen revisionskostnad	21 500	21 500
GA enligt ekonomisk plan	0	80 000
Uppvärmning	45 659	47 762
Övriga upplupna kostnader	14 597	21 024
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>391 397</b>	<b>495 120</b>




## NOTER

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

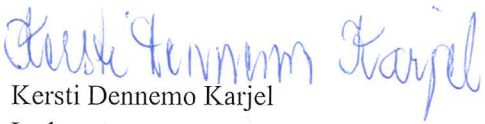
Nacka den 8 april 2019  
Brf Nya Kvarnen 1

  
Jan Ekström  
Ordförande

  
Marie Svensson  
Ledamot


  
Simon Hultgren  
Ledamot

  
Ann Bergerham  
Ledamot

  
Kersti Dennemo Katjel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2019.

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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B'.

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor