



Årsredovisning 2022



Brf Nya Kvarnen 1

Org nr 769619-8337



fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

SR
G.W.
Kess

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

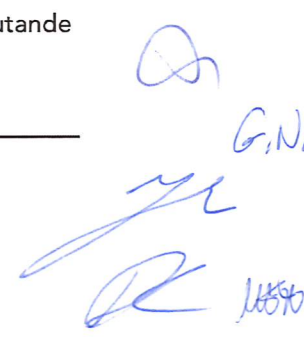
Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Nya Kvarnen 1, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom 1 månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till styrelsen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 38:16 i Nacka kommun, omfattande adressen Magasinsgången 6. SICKLAÖN 38:16 byggdes år 2014. Marken innehas med äganderätt.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	4 702
2	Lokaler, hyresrätt	104
50	Antal garageplatser	

43 Enkelplatser, 3 dubbelplatser och 4 mc-platser.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta (kvm)	Löptid
Cafe Kvarnholmen	Cafe/restaurang	Ja	56	2023-12-31
Tassholmen	Butik	Ja	49	2020-12-31
			(förlängs automatiskt)	




G.N.
Kth

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal och en 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 har andelstal 403 av 3 246 andelar.

I föreningen ingår följande andelsägare:

Sicklaön 38:4 Brf Hamnmagasinet
Sicklaön 38:5 Brf Qvarnen 1
Sicklaön 38:6 Brf Silo 111
Sicklaön 38:9 Brf Saltsjöns Magasin IV
Sicklaön 38:12 Brf Nya Kvarnen 2
Sicklaön 38:13 Brf Siluette
Sicklaön 38:14 Brf 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

Samfälligheten förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

GA 131:1 Gård, gångtytor, trappor, stråk i portik-"Magasingången"
GA 131:2 Väg, vändplan, gångtytor-"Kvarngränd"
GA 131:3 Väg, vändplan (Siloplatsen)-"Makaronigränd"
GA 131 Dagvattenledning
GA 132 Spillledning
GA 133 Garage - ramper, portar, körytor plan 1-3, etc
GA 134 Garage - parkeringsutrymmen 4 plan, dörr Kvarngränd, trapphus, dörr i portik, hiss
GA 135 Garage - teknisk anläggning för försörjning
GA 136 Garage - passersystem entre dörr i portik..

Servitut

Till förmån för föreningen 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 gångtrafik med tillhörande anordningar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Värdeåret är 2013. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 184 714 000 kr, varav byggnadsvärdet är 123 314 000 kr och markvärde 61 400 000 kr.

B

A

Handwritten signatures and initials, including "G.N." and "G.N.".

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-06-26.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 633 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Ekström	ordförande
	Margaretha Erdegren	
	Karin Grönberg till och med april 2023	
	Vladimir Georgievski	
	Gunvor Niklasson	

Suppleant	David Grünbaum
	Hanna Eldmar

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB, med Ella Bladh som huvudansvarig revisor.

Valberedning

David Onshagen
Jonas Bergabo

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "G.N.", "E", and "JH".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det som har drabbat föreningen värst är kriget i Ukraina och allt som det fört med sig. Kriget i sig är förfärligt, men det har också tagit med sig förändringar/försämringar av föreningens ekonomi.

Vi har under många år varit bortskämda med låga räntor, nu märker vi att räntorna är på väg upp.

Dessutom har kostnader för energier, men även varor och tjänster ökat.

Trots detta så har vi klarat oss bra, och resultatet efter finansiella poster är i det närmsta ett nollresultat.

På den positiva sidan är att smittspridning av Corona har minskat.

Detta har gjort att vi har kunnat ha fysiska möten igen.

Det blev tolv styrelsemöten, samt ett antal arbetsmöten.

Från och med årsskiftet 2021/2022 så bytte vi ekonomisk förvaltare till Fastum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (90) medlemmar. Under året har 6 (9) medlemmar tillträtt samt 8 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 142	4 002	3 954	3 833
Resultat efter finansiella poster	230	306	169	455
Soliditet (%)	85,9	85,6	84,9	84,9

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

B



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 248 000	139 992 000	770 000	-1 468 470	305 940	236 847 470
Disposition av föregående års resultat:			82 540	223 400	-305 940	0
Årets resultat					229 590	229 590
Belopp vid årets utgång	97 248 000	139 992 000	852 540	-1 245 070	229 590	237 077 060

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 245 070
årets vinst	229 590
	-1 015 480

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 150
i ny räkning överföres	-1 135 630
	-1 015 480

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

B



G.N.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 057 297	4 002 012
Övriga rörelseintäkter	3	85 162	31 348
Summa rörelseintäkter		4 142 459	4 033 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 774 820	-1 766 277
Övriga externa kostnader	5	-190 151	-203 253
Personalkostnader	6	-118 168	-125 395
Avskrivningar		-1 493 225	-1 481 916
Summa rörelsekostnader		-3 576 364	-3 576 841
Rörelseresultat		566 095	456 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	1 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 607	-152 405
Summa finansiella poster		-336 505	-150 579
Resultat efter finansiella poster		229 590	305 940
Årets resultat		229 590	305 940

B

A
E
D
G.N.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	274 827 313	276 304 441
Inventarier, verktyg och installationer	8	228 070	17 947
Summa materiella anläggningstillgångar		275 055 383	276 322 388

Summa anläggningstillgångar

275 055 383

276 322 388

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 258	91
Övriga fordringar	9	655 584	180 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	171 755	91 327
Summa kortfristiga fordringar		841 597	271 638

Kassa och bank

Kassa och bank		52 774	38 113
Summa kassa och bank		52 774	38 113
Summa omsättningstillgångar		894 371	309 751

SUMMA TILLGÅNGAR

275 949 754

276 632 139

8

A

ZE

DF G.W.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

237 240 000

237 240 000

Fond för yttre underhåll

852 540

770 000

Summa bundet eget kapital

238 092 540

238 010 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 245 070

-1 468 469

Årets resultat

229 590

305 940

Summa fritt eget kapital

-1 015 480

-1 162 529

Summa eget kapital

237 077 060

236 847 471

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 13

37 868 543

39 087 293

Leverantörsskulder

120 990

76 444

Skatteskulder

71 140

108 000

Övriga skulder

353 948

356 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

458 073

156 281

Summa kortfristiga skulder

38 872 694

39 784 668

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 949 754

276 632 139





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

För att få jämförbarhet mellan åren har klassificering mellan Driftskostnader och Övriga externa kostnader ändrats något för 2021.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 976 290	2 929 058
Hyror lokaler	170 508	176 631
P-plats och garage	559 700	590 700
Kabel-tv och bredband	152 680	150 260
Debiterad fastighetsskatt	17 136	15 000
Avgifter för avfallshantering	0	12 000
Vatten	117 826	100 716
Övriga	10 383	-8 938
Övernattnings-/gästlägenhet	52 774	36 585
	4 057 297	4 002 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Servitut och Kvarnholmen utveckling	85 161	0
Försäkringsersättningar	0	31 348
	85 161	31 348

B

Q
ME
G.N

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	106 564	104 273
Trädgårdsskötsel	0	672
Trivselåtgärder	418	0
Städkostnader	85 840	82 645
Snöröjning/sandning	0	37 645
Serviceavtal	16 679	9 989
Hisservice/besiktning	17 388	24 833
Besiktningskostnader	3 418	0
Reparationer	104 647	171 537
Hissreparationer	69 971	98 422
Planerat underhåll	0	37 614
Fastighetsel	191 449	127 555
Uppvärmning	376 155	397 946
Vatten och avlopp	229 383	236 892
Avfallshantering	99 731	101 864
Försäkringskostnader	65 152	60 744
Självrisker	1 800	3 900
Bredband	186 953	111 800
Förbrukningsinventarier	978	0
Förbrukningsmaterial	3 524	386
Samfällighetsförening	214 770	126 863
Övriga driftskostnader	0	30 697
	1 774 820	1 766 277

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	17 140	54 000
Datorkommunikation	0	3 321
Hemsida	3 514	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 300	981
Revisionsarvode	45 204	49 280
Ekonomisk förvaltning	96 794	73 365
Bankkostnader	2 860	4 424
Gåvor	447	0
Övriga poster	16 351	17 882
Hyra/leasing av maskin/fordon	5 541	0
	190 151	203 253

B

GN,    

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 600	95 200
Övriga arvoden	0	6 800
Sociala avgifter	21 568	23 395
	118 168	125 395

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
Ingående avskrivningar	-11 460 742	-9 983 614
Årets avskrivningar	-1 477 128	-1 477 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 937 870	-11 460 742
Utgående redovisat värde	274 827 313	276 304 441

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 864	47 864
Inköp laddstolpar	226 220	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 084	47 864
Ingående avskrivningar	-29 917	-25 129
Årets avskrivningar	-16 097	-4 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 014	-29 917
Utgående redovisat värde	228 070	17 947

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 149	6 949
Avräkningskonto förvaltare	600 902	173 271
Momsfordran	44 798	0
Andra kortfristiga fordringar	7 736	0
	655 585	180 220

B

A
G.N. Dn

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	53 721	47 244
Bredband	37 373	37 226
Ekonomisk förvaltning	15 897	0
Fastighetsskatt retroaktivt 2022 Café	1 084	0
Fastighetsskatt retroaktivt 2022 Tassholmen	1 056	0
Vatten augusti-december	49 000	0
Serviceavtal Cartego	13 623	6 857
	171 754	91 327

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek, 778830	3,06	2023-06-27	5 134 793	0
SEB, 45364941	3,06	2023-03-28	12 412 250	0
SEB, 45451585	0,80	2023-03-28	8 654 250	0
SEB, 45451607	0,80	2023-03-28	11 667 250	0
SEB	0,28	2022-02-28	0	12 693 500
SEB	0,30	2022-03-28	0	8 935 500
SEB	0,23	2022-03-28	0	11 948 500
SEB	0,31	2022-06-28	0	5 509 793
			37 868 543	39 087 293
Kortfristig del			37 868 543	39 087 293

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 37 868 543 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor som ingår i ovan lån: 1 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	11 833	2 193
Sociala avgifter	0	1 389
Fastighetsel	32 719	22 587
Fjärrvärme	55 802	56 572
Förutbetalda avgifter och hyror	352 428	68 412
Städning	5 291	5 128
	458 073	156 281

B
A
G.N. R

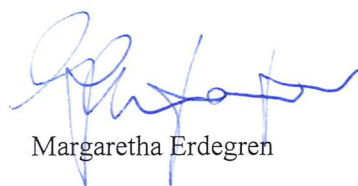
Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Nacka 2023-05-02



Jan Ekström
Ordförande



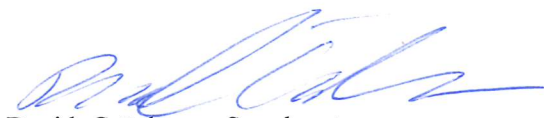
Margaretha Erdegren



Vladimir Georgievski



Gunvor Niklasson



David Grünbaum, Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCooper 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

B

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. Risken 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 2022 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 3 maj 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor