



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1

Org nr 769619-8337

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har höjt avgiften med 10% för att kompensera för de markant höjda räntorna. Arbetet med särskild besiktning avseende våra terrasser påbörjades 2023 och kommer färdigställas under 2024. I slutet av 2023 så har vi tagit med Sigrid Åstrand som informatör för att få ordning på info brev från styrelsen.

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.

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	4 860

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	2023-12-31 (förlängs automatiskt)

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, gångytor, trappor, stråk i portik-"Magasingången"
GA 131:2 Väg, vändplan, gångytor-"Kvarngränd"
GA 131:3 Väg, vändplan (Siloplatsen)-"Makaronigränd"
GA 131 Dagvattenledning
GA 132 Spilledning
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.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften (grundavgift) uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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 2023-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Ekström	ordförande
	Margaretha Erdegren	
	Vladimir Georgievski	
	Gunvor Niklasson	

Suppleant	Marcus Develius
	Hanna Eldmar
	Kersti Dennemo Karjel

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
Peter Saers

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 91 (88) medlemmar. Under året har 9 (6) medlemmar tillträtt samt 6 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (5) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 275	4 057	4 002	3 954
Resultat efter finansiella poster	-547	230	306	169
Soliditet (%)	86,1	85,9	85,6	84,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	691	676	662
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 783	7 879	8 133	8 348
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 956	8 054	8 313	8 737
Räntekänslighet (%)	10,8	11,7	12,3	13,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	136	166	159	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,4	78,4	78,8	78,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	358	380	358

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Årsavgifterna inklusive vatten (IMD = individuell mätning och debitering) och abonnemang avseende kabel-tv och bredband.

Uppllysning vid förlust

På grund av ökade räntekostnader med drygt 1 miljon så blir vårt resultat -419429:-, man kan beakta att det ligger med en avskrivning om -1 504 536:-. För att möta upp ökade drift- och räntekostnader samt förbättra sparande har styrelsen beslutat om avgiftshöjning under 2023.

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	852 540	-1 245 070	229 590	237 077 060
Disposition av föregående års resultat:			120 150	109 440	-229 590	0
Årets resultat					-546 678	-546 678
Belopp vid årets utgång	97 248 000	139 992 000	972 690	-1 135 630	-546 678	236 530 382

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 135 630
årets förlust	-546 678
	-1 682 308

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 150
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-52 592
i ny räkning överföres	-1 749 866
	-1 682 308

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 275 109	4 057 297
Övriga rörelseintäkter	3	31 064	85 162
Summa rörelseintäkter		4 306 173	4 142 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 627 364	-1 774 820
Övriga externa kostnader	5	-170 971	-190 151
Personalkostnader	6	-196 084	-118 168
Avskrivningar		-1 490 397	-1 493 225
Summa rörelsekostnader		-3 484 816	-3 576 364
Rörelseresultat		821 357	566 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 055	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 370 090	-336 607
Summa finansiella poster		-1 368 035	-336 505
Resultat efter finansiella poster		-546 678	229 590
Årets resultat		-546 678	229 590

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	273 350 185	274 827 313
Inventarier, verktyg och installationer	8	73 413	228 070
Summa materiella anläggningstillgångar		273 423 598	275 055 383
Summa anläggningstillgångar		273 423 598	275 055 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 229	14 258
Övriga fordringar	9	1 214 865	655 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 319	171 755
Summa kortfristiga fordringar		1 340 413	841 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 887	52 774
Summa kassa och bank		2 887	52 774
Summa omsättningstillgångar		1 343 300	894 371
SUMMA TILLGÅNGAR		274 766 898	275 949 754

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 240 000	237 240 000
Fond för yttre underhåll		972 690	852 540
Summa bundet eget kapital		238 212 690	238 092 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 135 630	-1 245 070
Årets resultat		-546 678	229 590
Summa fritt eget kapital		-1 682 308	-1 015 480
Summa eget kapital		236 530 382	237 077 060
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	8 560 500	0
Summa långfristiga skulder		8 560 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	28 846 707	37 868 543
Leverantörsskulder		3 321	120 990
Skatteskulder		34 280	71 140
Övriga skulder		366 297	353 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 411	458 073
Summa kortfristiga skulder		29 676 016	38 872 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 766 898	275 949 754

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-546 678	229 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 490 397	1 493 225
Förändring skatteskuld/fordran	-36 860	-36 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	906 859	1 685 955
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-14 971	-14 167
Förändring av kortfristiga fordringar	-55 721	-128 162
Förändring av leverantörsskulder	-117 669	44 546
Förändring av kortfristiga skulder	-20 313	299 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 185	1 887 262
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-226 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-226 220
Finansieringsverksamheten		
Erhållna bidrag	141 388	0
Förändring av långfristiga skulder	-461 336	-1 218 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 948	-1 218 750
Årets kassaflöde	378 237	442 292
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	653 675	211 384
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 031 912	653 676

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 samt bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, vatten och värme.

	2023	2022
Årsavgifter	3 268 617	2 976 290
Hyror lokaler	195 717	170 508
P-plats och garage	537 650	559 700
Kabel-tv och bredband	148 060	152 680
Debiterad fastighetskatt	16 055	17 136
Vatten	43 568	117 826
Övriga	15 330	10 383
Övernattnings-/gästlägenhet	50 113	52 774
	4 275 110	4 057 297

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Servitut och Kvarnholmen utveckling	187	85 161
Elprisstöd	30 876	0
	31 063	85 161

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	101 702	106 564
Trädgårdsskötsel	626	0
Trivselåtgärder	0	418
Städkostnader	85 542	85 840
Serviceavtal	13 623	16 679
Hisservice/besiktning	23 206	17 388
Besiktningkostnader	14 467	3 418
Reparationer	75 410	104 647
Hissreparationer	26 320	69 971
Planerat underhåll	52 593	0
Fastighetsel	132 231	191 449
Uppvärmning	411 202	376 155
Vatten och avlopp	108 619	229 383
Avfallshantering	91 112	99 731
Försäkringskostnader	74 017	65 152
Självrisker	0	1 800
Kabel-tv	44 493	0
Bredband	112 004	186 953
Förbrukningsinventarier	429	978
Förbrukningsmaterial	7 096	3 524
Samfällighetsförening	252 672	214 770
Övriga driftskostnader		0
	1 627 364	1 774 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	17 140	17 140
Hemsida	3 663	3 514
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 300
Revisionsarvode	63 094	45 204
Ekonomisk förvaltning	76 214	96 794
Bankkostnader	0	2 860
Gåvor	0	447
Övriga poster	6 892	16 351
Hyra/leasing av maskin/fordon	3 968	5 541
	170 971	190 151

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	157 001	96 600
Sociala avgifter	39 083	21 568
	196 084	118 168

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
Ingående avskrivningar	-12 937 870	-11 460 742
Årets avskrivningar	-1 477 128	-1 477 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 414 998	-12 937 870
Utgående redovisat värde	273 350 185	274 827 313

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 084	47 864
Inköp laddstolpar	0	226 220
Erhållet bidrag naturvårdsverket	-141 388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 696	274 084
Ingående avskrivningar	-46 014	-29 917
Årets avskrivningar	-13 269	-16 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 283	-46 014
Utgående redovisat värde	73 413	228 070

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	78 104	2 149
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 029 025	600 902
Momsfordran	0	44 798
Andra kortfristiga fordringar	107 736	7 736
	1 214 865	655 585

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	60 889	53 721
Bredband	30 102	37 373
Ekonomisk förvaltning	0	15 897
Intäkter vatten för december	5 328	0
Fastighetsskatt retroaktivt 2022 Café	0	1 084
Fastighetsskatt retroaktivt Tassholmen	0	1 056
Vatten augusti-december	0	49 000
Serviceavtal Cartego	0	13 623
	96 319	171 754

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 778830	3,06	2023-06-27	0	5 134 793
SEB, 45364941	3,06	2023-03-28	0	12 412 250
SEB, 45451585	0,80	2023-03-28	0	8 654 250
SEB, 45451607	0,80	2023-03-28	0	11 667 250
Nordea, 39758408593	4,56	2024-12-27	11 577 101	0
Nordea, 39758408607	4,56	2024-12-27	4 947 293	0
Stadshypotek, 845637	4,38	2024-03-30	12 322 313	0
Stadshypotek, 845638	4,11	2025-03-30	8 560 500	0
			37 407 207	37 868 543
Kortfristig del			28 846 707	37 868 543

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: 28 846 707 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	10 465	11 833
Fastighetsel	16 046	32 719
Fjärrvärme	56 937	55 802
Avfallskostnader	2 561	0
Förutbetalda avgifter och hyror	333 903	352 428
Städning	5 499	5 291
	425 411	458 073

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Ekström
Ordförande

Margaretha Erdegren

Vladimir Georgievski

Gunvor Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KVARNEN 1 769619-8337 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 17:14:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN EKSTRÖM

Datum

Jan Ekström

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 15:34:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margareta Erdegren Hallgren

Datum

Margaretha Erdegren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 15:34:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Vladimir Georgievski

Datum

Vladimir Georgievski

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 17:22:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNVOR NIKLASSON

Datum

Gunvor Niklasson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 19:12:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 2023 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 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 19:12:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post