



Årsredovisning 2019

Brf Nya Kvarnen 2

Org. 769623-6491

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G'.

LE
AR
AR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Nya Kvarnen 2, Makaronigränd 3, 131 31 Nacka

Mail: info@nyakvarnen2.se

www.nyakvarnen2.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 kallas 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.

Föreningens fastighet, Sicklaön 38:12 i Nacka kommun förvärvades 2014-04-10.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Makaronigränd 3, 5 och 7. Fastigheten färdigställdes 2014 och har värdeår 2014.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 680 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Föreningen förfoga över 77 parkeringsplatser för bil varav tre är dubbelplatser och tre är hcp-platser. Det finns också tre mc-platser. Samtliga finns i Garage Nya Kvarnen, som förvaltas av Nya Kvarnens Samfällighetsförening. Föreningen hyr endast ut p-platser till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning – totalt 87 st
1 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I föreningen finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum. I föreningen finns det även ett antal extra förråd som hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten belastas av servitut för ledningar, skyddszon och underhåll av fasad.

Föreningen är sedan 2016-11-30 andelsägare i Nya Kvarnens Samfällighetsförening, org nr 717917-4581. Brf Nya Kvarnen 2s andelstal är 577 av totalt 3 246 andelar.

I föreningen ingår följande fastighetsägare andelsägare:

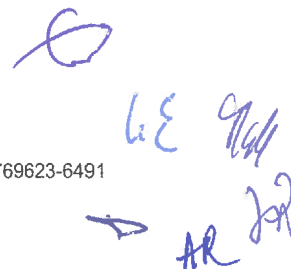
Sicklaön 38:4 Brf Hamnmagasinet
Sicklaön 38:5 Brf Qvarnen 1
Sicklaön 38:6 Brf Silo III
Sicklaön 38:9 Brf Saltsjöns Magasin IV
Sicklaön 38:12 Brf Nya Kvarnen 2
Sicklaön 38:13 Brf Silouette
Sicklaön 38:14 Kvalitena AB, Ebba Braheskolan
Sicklaön 38:15 KUAB, "Havrekvarnen"
Sicklaön 38:16 Brf Nya Kvarnen 1
Sicklaön 38:17 Brf Panorama i Nacka

Samfällighetsföreningen förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

GA 130:1 Gård, gångtytor, trappor, stråk i portik – "Magasinsgången"
GA 130:2 Väg, vändplan, gångtytor – "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

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installationservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.



Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-19. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

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.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 150 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Ranke	ledamot/ordf.
Mats Asterdahl	ledamot
Tommy Danielsson	ledamot
Johan Åhström	ledamot
Kjell Enqvist	ledamot
Anna Wretman	suppleant
Niclas Linnarsson	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision AB, valts. Som revisorsuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision AB, valts.

Valberedningen består av Annika Runfalk, Jörgen Christensen och Jonas Klingberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st varav ett möte var konstituerande. Dessa ingår i arbetet med

den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt tidigare gjorda amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat ner på föreningens lån med 1 712 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. 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.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Utökat skalskydd	156
Golv takterrasser	137

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten ännu är att betrakta som nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med föreningens stadgar och enligt praxis i nybyggnationer, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 010 000	170 010 000	334 150	1 080 450	250 677	361 685 277
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			167 075	-167 075		
Balanseras i ny räkning				250 677	-250 677	
Årets resultat					16 221	16 221
Belopp vid årets utgång	190 010 000	170 010 000	501 225	1 164 052	16 221	361 701 498

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 680	5 654	5 624	5 606	4 475
Resultat efter finansiella poster, Kkr	16	251	356	621	438
Soliditet, %	84,3	83,9	83,5	83,1	82,8
Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr	63 869	64 146	64 394	64 671	64 948
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 991	10 247	10 589	10 845	11 071
Genomsnittlig skuldränta, %*	1,70	1,84	1,84	1,85	1,83
Fastighetens belåningsgrad, %**	15,6	15,4	16,4	16,8	17,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 164 052
Årets resultat	16 221
	<hr/>
	1 180 273
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 000
I ny räkning överföres	1 013 273
	<hr/>
	1 180 273

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

WE
D AR JH
[Handwritten initials and marks]

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 680 172	5 653 555
Övriga rörelseintäkter		0	7 813
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 680 172	5 661 368
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 205 617	-1 867 069
Övriga externa kostnader	4	-163 970	-147 620
Personalkostnader	5	-285 919	-275 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 860	-1 858 860
Summa rörelsens kostnader		-4 514 366	-4 149 363
Rörelseresultat		1 165 806	1 512 005
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 149 585	-1 261 328
Summa finansiella poster		-1 149 585	-1 261 328
Resultat efter finansiella poster		16 221	250 677
Årets resultat		16 221	250 677

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	426 644 059	428 494 502
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 085	11 502
Summa materiella anläggningstillgångar		426 647 144	428 506 004
Summa anläggningstillgångar		426 647 144	428 506 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 040	1 000
Övriga fordringar		1 383	5 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	448 413	297 237
Summa kortfristiga fordringar		463 836	303 895
Kassa och bank		2 103 296	2 116 078
Summa omsättningstillgångar		2 567 132	2 419 973
SUMMA TILLGÅNGAR		429 214 276	430 925 977

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AR" and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 020 000	360 020 000
Yttre fond		501 225	334 150
Summa bundet eget kapital		360 521 225	360 354 150
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 164 052	1 080 450
Årets resultat		16 221	250 677
Summa fritt eget kapital		1 180 273	1 331 127
Summa eget kapital		361 701 498	361 685 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	66 685 412	66 138 260
Summa långfristiga skulder		66 685 412	66 138 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	52 848	2 312 348
Leverantörsskulder		87 403	56 287
Aktuell skatteskuld		118 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	569 115	613 805
Summa kortfristiga skulder		827 366	3 102 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		429 214 276	430 925 977

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 165 806	1 512 005
Avskrivningar	1 858 860	1 858 860
Erlagd ränta	-1 149 585	-1 261 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 875 081	2 109 537
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-13 040	2 599
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-146 901	29 892
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	31 116	-14 465
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-46 690	-83 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 699 566	2 043 883
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 712 348	-2 312 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 712 348	-2 312 348
Förändring av likvida medel	-12 782	-268 465
Likvida medel vid årets början	2 116 078	2 384 543
Likvida medel vid årets slut	2 103 296	2 116 078



KE
AR
Hed

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. 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	5 år

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.

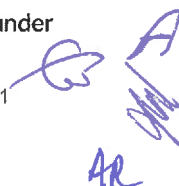
Fastighetsskatt/avgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2014 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (föreningens del av garaget) utgår från och med fastställt värdeår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 275 492	4 275 492
	Hysesintäkter garage	880 150	891 233
	Hysesintäkter förråd	73 729	79 182
	Intäkter IT-kommunikation & TV	258 000	227 700
	Intäkter varmvatten	133 593	138 697
	Intäkter uthyrning gästrum	21 600	17 600
	Intäkter uthyrning gemensamhetslokal	2 950	7 800
	Ersättning från Nya Kvarnen Sff*	27 805	0
	Övriga hyresrelaterade intäkter	6 853	15 851
	Summa nettoomsättning	5 680 172	5 653 555

* Ersättning från Nya Kvarnens Samfällighetsförening för kostnader inom brf Nya Kvarnen 2 under 2018 & 2019 (städning, elförbrukning, service hiss, vatten)



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Teknisk förvaltning	50 095	46 994
	Fastighetsel	136 774	118 998
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	43 625
	Uppvärmning	461 951	469 206
	Vatten	265 007	271 109
	Sophantering	121 988	103 367
	Försäkringspremier	81 883	79 272
	Självrisk	0	17 933
	IT-kommunikation & TV	270 200	264 303
	Fastighetsskatt	58 000	60 000
	Gemensamhetsanläggningar	190 552	80 665
	Reparationer/underhåll	391 499	125 979
	Städ & entrémattor	106 697	101 772
	Övriga driftkostnader	70 971	83 846
	Summa driftkostnader	2 205 617	1 867 069

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	97 156	95 344
	Revision inklusive rådgivning	19 375	20 750
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	17 150	2 250
	Övriga externa kostnader	30 289	29 276
	Summa övriga externa kostnader	163 970	147 620

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	230 833	211 400
	Sociala avgifter	55 086	64 414
	Summa personalkostnader	285 919	275 814

Styrelsearvodet avser föreningsstämma till föreningsstämma

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'KE' and several illegible signatures.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	435 440 000	435 440 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 440 000	435 440 000
	Ingående avskrivningar	-6 945 498	-5 095 055
	Årets avskrivningar	-1 850 443	-1 850 443
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 795 941	-6 945 498
	Utgående redovisat värde	426 644 059	428 494 502
	Redovisat värde byggnader	214 148 959	215 999 402
	Redovisat värde mark	212 495 100	212 495 100
	Summa redovisat värde	426 644 059	428 494 502
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	190 800 000	162 000 000
	varav byggnader:	129 800 000	119 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	42 086	42 086
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 086	42 086
	Ingående avskrivningar	-30 584	-22 167
	Årets avskrivningar	-8 417	-8 417
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 001	-30 584
	Utgående redovisat värde	3 085	11 502
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Intäkter varmvatten	53 155	55 126
	Försäkringspremie	62 709	60 827
	IT-kommunikation & TV	44 602	44 314
	Ekonomisk förvaltning	24 896	24 289
	Styrelsearvode & sociala avgifter	93 632	98 656
	Gemensamhetsanläggningar	98 437	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 982	14 025
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	448 413	297 237

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	211 392	9 249 392
	Amortering efter 5 år	66 474 020	56 888 868
	Summa långfristiga skulder	66 685 412	66 138 260

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-04-28	0,90	10 500	12 028 500
SEB	2021-02-28	0,86	10 500	14 947 500
SEB	2021-02-28	1,88	10 848	15 445 760
SEB	2023-02-28	2,29	10 500	13 747 500
SEB	2025-02-28	2,58	10 500	10 569 000
Summa			52 848	66 738 260
Avgår kortfristig del				52 848
Summa långfristiga skulder				66 685 412

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	457 557	460 117
	Upplupna räntekostnader	6 192	6 805
	Uppvärmning	69 359	56 444
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 007	90 439
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 115	613 805

UE.
D
AR 19

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>75 500 000</u>	<u>75 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 500 000	75 500 000

Nacka 2020-03-25


Anita Ranke


Mats Asterdahl


Tommy Danielsson


Johan Åhlström


Kjell Enqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den $\frac{1}{4}$ 2020.

BoRevision AB


Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nya Kvarnen 2, org.nr. 769623-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Kvarnen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

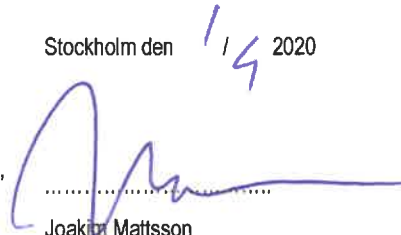
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1/4 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB