

Årsredovisning 2021

BRF NYA KVARNEN 2

769623-6491



Simpleko

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "AR KE".

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYA KVARNEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



OT →
AR KE

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Handwritten notes in blue ink:

- 90
- AR
- k.e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-09-16 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-24.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 38:12. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus innehållande 87 bostadslägenheter på adress Makaronigränd 3, 5 och 7. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 683 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök

30 st 2 rum och kök

31 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

Föreningen förfogar över 77 parkeringsplatser för bil varav tre är dubbelplatser och tre är hcp-platser. Det finns också fyra mc-platser. Samtliga finns i Garage Nya Kvarnen, som förvaltas av Nya Kvarnens Samfällighetsförening. Föreningen hyr endast ut p-platser till föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförteckning.

Handwritten signature and initials:
AR
K. E.

Styrelsens sammansättning

Anita Ranke	Ordförande
Mats Asterdal	ledamot
Kjell Enqvist	ledamot
Johan Åhström	ledamot
Tommy Danielsson	ledamot
Anna Wretman	suppleant
Niclas Linnarsson	suppleant

Valberedning

Jonas Klingberg och Gloria L Gallardo Fernández

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Matsson	Revisor	BoRevision
Jörgen Götehed	suppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav ett möte var konstituerande.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten ännu är att betrakta som nybyggd finns inget underhåll planerat under de närmaste åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med föreningens stadgar och enligt praxis i nybyggnationer, beräknat till ett årligt belopp motsvarande 35kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlins Installationsservice AB, WIAB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

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. Brf Nya Kvarnen 2s andelstal är 577 av totalt 3 246 andelar.

Samfällighetsföreningen förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

GA130:1 Gård, gångytor, trappor, stråk i portik - "Magasingången"

GA130:2 Väg, vändplan, gångytor - "Kvarngränd"

GA130:3 Väg, vändplan (Siloplatsen) - "Makaronigränd"

GA131 Dagvattenledning

GA132 Spillvattenledning

GA133 Garage- Ramper, portar, körytor plan 1-3, etc

GA 134 Garage - Parkeringsutrymme 4 plan, dörr Kvarngränd, trapphus, dör i portik, hiss

GA135 Garage- Tekniska anläggningar för försörjning

GA136 Garage- Passersystem entrédörr i portik

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar en förlust för år 2021 om 236 Kkr, vilket kan jämföras med år 2020 då den redovisade förlusten var 258 Kkr.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som 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 2 278 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Då föreningen har en god ekonomi har medlemmarna fått en avgiftsfri månad under januari 2021.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "AR k.E."

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 054 798	5 379 143	5 680 172	5 653 554
Resultat efter fin. poster	-236 482	-256 397	16 221	250 677
Soliditet, %	85	85	84	84
Yttre fond	902 130	668 225	501 225	334 150
Taxeringsvärde	190 800 000	190 800 000	190 800 000	162 000 000
Bostadsyta, kvm	6 683	6 683	6 683	6 683
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 269	9 610	9 986	10 242
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,68	1,70	1,81
Belåningsgrad, %	14,65	15,12	15,60	16,00

*Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Belåningsgrad % definieras som: Fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

***Föreningen gör avskrivning på 1 850 Kkr, vilket bara är en bokföringsmässig värdeminskning av fastigheten. Denna post påverkar inte föreningens likviditet och skulle man räkna bort den, så blir resultatet 1 614 Kkr.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	190 010 000	-	-	190 010 000
Upplåtelseavgifter	170 010 000	-	-	170 010 000
Fond, yttre underhåll	668 225	-	233 905	902 130
Balanserat resultat	1 013 273	-256 397	-233 905	522 970
Årets resultat	-256 397	256 397	-236 482	-236 482
Eget kapital	361 445 100	0	-236 482	361 208 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	522 970
Årets resultat	-236 482
Totalt	<u>286 488</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	233 905
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 050
Balanseras i ny räkning	94 633
	<u>286 488</u>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR. K.E."

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 054 798	5 374 058
Rörelseintäkter		640	5 085
Summa rörelseintäkter		5 055 438	5 379 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 964 159	-1 770 303
Övriga externa kostnader	7	-403 944	-608 290
Personalkostnader	8	-287 435	-301 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 850 448	-1 853 528
Summa rörelsekostnader		-4 505 986	-4 533 980
RÖRELSERESULTAT		549 452	845 163
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-785 934	-1 101 560
Summa finansiella poster		-785 934	-1 101 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 482	-256 397
ÅRETS RESULTAT		-236 482	-256 397

Hand
AR
K-E

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	422 943 168	424 793 616
Summa materiella anläggningstillgångar		422 943 168	424 793 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		422 943 168	424 793 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 222	8 798
Övriga fordringar	12	62 196	60 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	282 950	279 773
Summa kortfristiga fordringar		361 368	348 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		627 137	944 580
Summa kassa och bank		627 137	944 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		988 505	1 293 450
SUMMA TILLGÅNGAR		423 931 673	426 087 066

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR" and "K.E."

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		902 130	668 225
Medlemsinsatser		360 020 000	360 020 000
Summa bundet eget kapital		360 922 130	360 688 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		522 970	1 013 273
Årets resultat		-236 482	-256 397
Summa fritt eget kapital		286 488	756 875
SUMMA EGET KAPITAL		361 208 618	361 445 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	51 632 450	22 415 000
Summa långfristiga skulder		51 632 450	22 415 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 315 375	41 810 912
Leverantörsskulder		82 355	75 679
Skatteskulder		116 000	116 000
Övriga kortfristiga skulder		6 024	4 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	570 851	220 116
Summa kortfristiga skulder		11 090 605	42 226 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 931 673	426 087 065

AR
K.E.

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	944 580	2 103 296
Resultat efter finansiella poster	-236 482	-256 397
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 850 448	1 853 528
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 613 966	1 597 131
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 498	114 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	359 177	-358 465
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 960 645	1 353 632
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 278 087	-2 512 348
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 278 087	-2 512 348
Årets kassaflöde	-317 442	-1 158 716
Likvida medel vid årets slut	627 137	944 580

AR K-E

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. I Nya Kvarnen 2 är avskrivningstiden på byggnaden 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift /Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Fastigheten är skattebefriad t.o.m år 2029. Fastighetsskatt för lokaler(föreningens del av garaget) utgår från och med fastställt värdeår till 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Ersättning från Nya Kvarnens Sff	24 547	19 740
Hysesintäkter, förråd	73 116	75 167
Hysesintäkter, garage	869 567	853 516
Intäkter gästrum/gemensamhetslokal	24 200	16 750
Intäkter varmvatten	121 010	121 312
Årsavgifter, bostäder	3 919 201	4 275 492
Övriga intäkter	23 797	17 166
Summa	5 055 438	5 379 143

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	20 890	22 672
Fastighetsskötsel	57 500	52 975
Snöskottning	21 774	0
Städ och entrémattor	169 199	118 067
Trädgårdsarbete	21 362	0
Summa	290 725	193 714

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	42 050	7 750
Reparationer och underhåll	170 314	220 465
Summa	212 364	228 215

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	125 962	129 430
Sophämtning	148 750	147 304
Uppvärmning	466 647	403 161
Vatten	295 011	241 014
Summa	1 036 370	920 908

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	87 393	84 455
Fastighetsskatt	58 000	58 000
Kabel tv och bredband	265 879	271 870
Övrigt	13 428	13 141
Summa	424 700	427 466

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	103 664	99 584
Förbrukningsmaterial	21 258	29 446
Gemensamhetsanläggning	201 888	393 748
Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	1 154	35 848
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Övriga förvaltningskostnader	56 981	30 663
Summa	403 944	608 290

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	49 435	65 359
Styrelsearvoden	238 000	236 500
Summa	287 435	301 859

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	785 758	1 100 950
Övriga räntekostnader	176	610
Summa	785 934	1 101 560

Q
h-ε
AK

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	435 440 000	435 440 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>435 440 000</u>	<u>435 440 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 646 384	-8 795 941
Årets avskrivning	-1 850 448	-1 850 443
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 496 832</u>	<u>-10 646 384</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>422 943 168</u>	<u>424 793 616</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	212 495 100	212 495 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 800 000	129 800 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	190 800 000	190 800 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 086	42 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>42 086</u>	<u>42 086</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-42 086	-39 001
Avskrivningar	0	-3 085
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-42 086</u>	<u>-42 086</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	59 816	59 992
Övriga fordringar	2 380	307
Summa	62 196	60 299

Handwritten notes:
G 2021 k-E
AR

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	68 588	64 530
Förvaltning	26 461	25 916
Intäkter varmvatten	41 037	43 825
Kabel tv och bredband	46 227	47 066
Styrelsearvode	77 000	77 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 637	20 936
Summa	282 950	279 773

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
SEB	2025-02-28	2,58 %	8 331 500	8 899 000
SEB	2023-02-28	2,29 %	13 334 375	13 537 000
SEB	2022-04-28	0,45 %	10 315 375	11 818 000
SEB	2024-02-28	0,49 %	29 966 575	0
SEB	2021-02-28	0,86 %	0	14 737 000
SEB	2021-02-28	1,88 %	0	15 234 912
Summa			61 947 825	64 225 912

Varav kortfristig del 10 315 375 41 810 912

*Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

** Vi har under året amorterat 2 278 Kkr. Detta belopp består av eftersläpande amorteringar från 2020 på 778 Kkr. Det beror på banktekniska regler för fast-ränte lån. I och med omläggningen av lånen 2020 är detta nu åtgärdat, genom att ett av lånen är med rörlig ränta. 2021 års ordinarie amortering är 1 500 Kkr.

Handwritten signatures and initials:
G, GW, K-E, AR, R

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 750	19 500
El	11 941	11 345
Förutbetalda avgifter/hyror	458 383	115 557
Uppvärmning	67 587	51 528
Utgiftsräntor	5 865	6 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 325	15 266
Summa	570 851	220 116

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
Summa	75 500 000	75 500 000

Härnäs, 14 - 3 - 2022

Ort och datum

Anita Ranke

Anita Ranke
Ordförande

Kjell Enqvist

Kjell Enqvist
Ledamot

Tommy Danielsson

Tommy Danielsson
Ledamot

Mats Asterdahl

Mats Asterdahl
Ledamot

Johan Ahström

Johan Ahström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022 - 03 - 14

BoRevision

Joakim Matsson
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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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, förfälskning, 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 Kvamen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 14/3 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor