



Årsredovisning 2018

Brf Nya Kvarnen 2

Org. 769623-6491

Handwritten initials:
S
Ykb
LR
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

<http://www.nyakvarnen2.se/>

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

Tel: 08-522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

AK
K
K
K

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. I föreningen finns 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. Föreningen hyr endast ut parkeringar till föreningens medlemmar.

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

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum. I fastigheten finns det även 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. Nya Kvarnen 2s andelstal är 577 av totalt 3 246 andelar.

I föreningen ingår följande 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 Silhouette
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 2017-08-04. 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 148 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 150. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Ranke	ledamot/ordf.
Mats Asterdahl	ledamot
Patrik Sjöberg	ledamot
Kjell Enqvist	ledamot
Lars Ronnås	ledamot
Tommy Danielsson	suppleant
Johan Åhström	suppleant

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

Valberedningen består av Göran Lagerström, Annika Runfalk och Sten Sedin varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. 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 2018 är en vinst.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

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 2 312 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.

Eftersom fastigheten är 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.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 010 000	170 010 000	167 075	891 296	356 229	361 434 599
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			167 075	-167 075		
Balanseras i ny räkning				356 229	-356 229	
Årets resultat					250 677	250 677
Belopp vid årets utgång	190 010 000	170 010 000	334 150	1 080 450	250 677	361 685 276

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 654	5 624	5 606	4 475
Resultat efter finansiella poster, Kkr	251	356	621	438
Sollditet, %	83,9	83,5	83,1	82,8
Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr	64 146	64 394	64 671	64 948
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 901	10 589	10 845	11 071
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,84	1,84	1,85	1,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	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	1 080 450
Årets resultat	250 677
	<hr/>
	1 331 127
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 075
I ny räkning överföres	1 164 052
	<hr/>
	1 331 127

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.

Handwritten signature:
AR
R.:

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 653 555	5 623 828
Övriga rörelseintäkter		7 813	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 661 368	5 623 828
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 867 069	-1 687 593
Övriga externa kostnader	4	-147 620	-171 798
Personalkostnader	5	-275 814	-234 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 860	-1 858 860
Summa rörelsens kostnader		-4 149 363	-3 952 799
Rörelseresultat		1 512 005	1 671 029
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	26
Räntekostnader		-1 261 328	-1 314 826
Summa finansiella poster		-1 261 328	-1 314 800
Resultat efter finansiella poster		250 677	356 229
Årets resultat		250 677	356 229

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	428 494 502	430 344 945
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 502	19 919
Summa materiella anläggningstillgångar		428 506 004	430 364 864
Summa anläggningstillgångar		428 506 004	430 364 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	3 599
Övriga fordringar		5 658	63 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	297 237	269 113
Summa kortfristiga fordringar		303 895	336 386
Kassa och bank		2 116 078	2 384 543
Summa omsättningstillgångar		2 419 973	2 720 929
SUMMA TILLGÅNGAR		430 925 977	433 085 793



Handwritten signature and date: 17/12/18

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

360 020 000

360 020 000

Yttre fond

334 150

167 075

Summa bundet eget kapital

360 354 150

360 187 075

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 080 450

891 296

Årets resultat

250 677

356 229

Summa fritt eget kapital

1 331 127

1 247 525

Summa eget kapital

361 685 277

361 434 600

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

66 138 260

70 710 108

Summa långfristiga skulder

66 138 260

70 710 108

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

9

2 312 348

52 848

Leverantörsskulder

56 287

70 752

Aktuell skatteskuld

120 000

120 000

Övriga skulder

0

15 867

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

613 805

681 618

Summa kortfristiga skulder

3 102 440

941 085


SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

430 925 977

433 085 793

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 512 005	1 671 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 858 860	1 858 860
Erhållen ränta mm	0	26
Erlagd ränta	-1 261 328	-1 314 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 109 537	2 215 089
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 599	6 694
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	29 892	-23 524
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-14 465	-34 256
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-83 680	36 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 043 883	2 200 853
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 312 348	-1 712 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 312 348	-1 712 348
Förändring av likvida medel	-268 465	488 505
Likvida medel vid årets början	2 384 543	1 896 038
Likvida medel vid årets slut	2 116 078	2 384 543


AA C/ab PS
M 17

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

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, även den del som förfaller och ska omplaceras i februari 2019.

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.

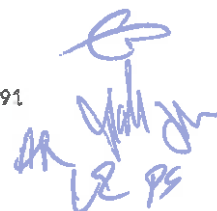
Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	4 275 492	4 275 491
	Hysesintäkter garage	891 233	864 493
	Hysesintäkter förråd	79 182	71 716
	Intäkter IT-kommunikation & TV	227 700	229 680
	Intäkter varmvatten	138 697	138 039
	Intäkter uthyrning gästrum	25 400	24 650
	Övriga hyesrelaterade intäkter	15 851	19 759
	Summa nettoomsättning	5 653 555	5 623 828

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Teknisk förvaltning	46 994	123 723
	Fastighetsel	118 998	126 772
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	43 625	0
	Uppvärmning	469 206	431 775
	Vatten	271 109	272 743
	Sophantering	103 367	83 988
	Försäkringspremier	79 272	63 918
	Självrisk	17 933	0
	IT-kommunikation & TV	264 303	228 372
	Fastighetsskatt	60 000	60 000
	Gemensamhetsanläggningar	80 665	150 766
	Reparationer/underhåll	125 979	15 975
	Städ & entrémattor	101 772	59 336
	Övriga driftkostnader	<u>83 846</u>	<u>70 225</u>
	Summa driftkostnader	1 867 069	1 687 593
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	95 344	93 752
	Revision inklusive rådgivning	20 750	43 912
	Övriga externa kostnader	<u>31 526</u>	<u>34 134</u>
	Summa övriga externa kostnader	147 620	171 798
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	211 400	178 472
	Sociala avgifter	<u>64 414</u>	<u>56 076</u>
	Summa personalkostnader	275 814	234 548

Styrelsearvodet avser föreningsstämma till föreningsstämma.



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	435 440 000	435 440 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 440 000	435 440 000
	Årets avskrivningar	-1 850 443	-1 850 443
	Utgående redovisat värde	428 494 502	430 344 945
	Redovisat värde byggnader	215 999 402	217 849 845
	Redovisat värde mark	212 495 100	212 495 100
	Summa redovisat värde	428 494 502	430 344 945
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	162 000 000 119 000 000	162 000 000 119 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	42 086	42 086
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 086	42 086
	Årets avskrivningar	-8 417	-8 417
	Utgående redovisat värde	11 502	19 919
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Intäkter varmvatten	55 126	55 136
	Försäkringspremie	60 827	58 774
	IT-kommunikation & TV	44 314	37 406
	Ekonomisk förvaltning	24 289	23 836
	Styrelsearvode & sociala avgifter	98 656	78 501
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 025	15 460
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 237	269 113

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	9 249 392	211 392
	Amortering efter 5 år	56 888 868	70 498 716
	Summa långfristiga skulder	66 138 260	70 710 108

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-02-28	0,84	10 500	12 039 000
SEB	2019-02-28	1,36	10 500	14 958 000
SEB	2021-02-28	1,88	10 848	15 456 608
SEB	2023-02-28	2,29	810 500	13 958 000
SEB	2025-02-28	2,58	1 470 000	12 039 000
Summa			2 312 348	68 450 608
Avgår kortfristig del				2 312 348
Summa långfristiga skulder				66 138 260

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	460 117	449 981
	Upplupna räntekostnader	6 805	7 123
	Uppvärmning	56 444	60 952
	Gemensamhetsanläggningar	0	113 750
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 439	49 812
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 805	681 618

[Handwritten signature and initials]

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 500 000	75 500 000
Summa ställda säkerheter	75 500 000	75 500 000

Nacka 2019-02-25



Anita Ranka



Mats Asterdahl



Patrik Sjöberg

Kjell Enqvist

JOHAN ÅKERLÉN



Lars Ronnås

Vår revisionsberättelse har lämnats den $\frac{9}{3}$ 2019.

BoRevision AB



Joakim Mattsson

Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Kvamen 2 för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2018-03-16 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Kvamen 2 för räkenskapsår 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberörd 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 4/3 2019


.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB