

fastum



ÅRSREDOVISNING
2024
Brf Nya

Kvarnen 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga

pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning. **Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har vi tecknat ett nytt avtal till en av våra två lokaler. Det känns bra, då det finns lediga lokaler i området. Hyresintäkten är i nivå med vad tidigare hyresgäst hade.

Ett ständigt bevakande av ränteläget och placering av lån pågår

kontinuerligt. OVK samt rensning av hela ventilationssystemet har utförts.

Vi har bytt varmvattenmätarna i lägenheterna då de gamla var slut.

Nytt avtal med Telia, då det gamla gick ut. Samma kostnad, men ett snabbare Internet.

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 Kvarngränd 9-10. 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	0
		4 806

43 Enkelplatser, 3 dubbelplatser och 4 mc-platser.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Löptid</u>
Cafe Kvarnholmen	Cafe/restaurang	Ja	56	2026-12-31
Lindsten Form och Studio AB	Kontor	Ja	49	2027-06-30

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 130:1 Gård, gångytor, trappor, stråk i portik-
"Magasingången" GA 130:2 Väg, vändplan, gångytor-
"Kvarngränd"
GA 130:3 Väg, vändplan (Siloplatsen)-
"Makaronigränd" GA 131 Dagvattenledning
GA 132 Spillledning
GA 133 Garage - ramper, portar, körytor plan 1-3, etc
GA 134 Garage - parkeringsutrymmen 4 plan, dörr Kvarngränd, trapphus, dörr i
portik, hiss GA 135 Garage - teknisk anläggning för försörjning
GA 136 Garage - passersystem entre dörr i portik..

Servitut

Till förmån för föreningen finns servitut avseende fasadtegel och rätten till underhåll av fasad. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt till underhåll av fasad, allmänhetens rätt till väg för fordon-, gång och cykeltrafik samt gångtrafik med tillhörande anordningar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften (grundavgift) uppgår till 765 kr/kvm boyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Underhållsplan kommer att tas fram under år 2025.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm boarea 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 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Ekström	
	e Margaretha Erdegren	ordförand
	Vladimir Georgievski	
	Gunvor Niklasson	
	Marcus Develius	
Suppleant	Hanna	
	Eldmar Pia	
	Ilvonen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB

Maria Sukhova	Ordinarie revisor
Andreas Holman	Revisorsuppleant

Bostadsrättsföreningen Nya
Kvarnen 1 Org.nr 769619-8337
Valberedning
Peter Saers

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (91) medlemmar. Under året har 11 (9) medlemmar tillträtt samt 12 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (4) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 606	4 275	4 057	4 002
Resultat efter finansiella poster	-1 005	-547	230	306
Soliditet (%)	86,1	86,1	85,9	85,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	786	736	691	676
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 721	7 783	7 879	8 133
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 892	7 956	8 054	8 313
Räntekänslighet (%)	10,0	10,8	11,7	12,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	136	166	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,9	80,4	78,4	78,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	207	358	380

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.

Upplysning vid förlust

På grund av ökade räntekostnader så blir vårt resultat -1 005 125:-, man kan beakta att det ligger med en avskrivning om -1 493 984:-. För att möta upp ökade drift- och räntekostnader samt förbättra sparande har styrelsen beslutat om avgiftshöjning under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 248 000	139 992 000	972 690	-1 135 630	-546 678	236 530 382
Disposition av föregående års resultat:			67 558	-614 236	546 678	0
Årets resultat					-1 005 125	-1 005 125
Belopp vid årets utgång	97 248 000	139 992 000	1 040 248	-1 749 866	-1 005 125	235 525 257

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 749 866
årets förlust	-1 005 125
	-2 754 991

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 600
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-150 330
i ny räkning överföres	-2 736 261
	-2 754 991

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 605 713	4 275 109
Övriga rörelseintäkter	3	78 805	31 064
Summa rörelseintäkter		4 684 518	4 306 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 228 149	-1 627 364
Övriga externa kostnader	5	-216 604	-170 971
Personalkostnader	6	-212 230	-196 084
Avskrivningar		-1 493 986	-1 490 397
Summa rörelsekostnader		-4 150 969	-3 484 816
Rörelseresultat		533 549	821 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 136	2 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 544 810	-1 370 090
Summa finansiella poster		-1 538 674	-1 368 035
Resultat efter finansiella poster		-1 005 125	-546 678
Årets resultat		-1 005 125	-546 678

Balansräkning

No

2024-12-

2023-12-

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	271 873 057	273 350 185
Inventarier, verktyg och installationer	8	56 555	73 413
Summa materiella anläggningstillgångar		271 929 612	273 423 598

Summa anläggningstillgångar

271 929 612

273 423 598

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	29 229
Övriga fordringar	9	1 430 359	1 214 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 853	96 319
Summa kortfristiga fordringar		1 651 212	1 340 413

Kassa och bank

Kassa och bank		40 696	2 887
Summa kassa och bank		40 696	2 887
Summa omsättningstillgångar		1 691 908	1 343 300

SUMMA TILLGÅNGAR

273 621 520

274 766 898

Balansräkning

No

2024-12-

2023-12-

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget

kapital

Medlemsinsatser

237 240 000

237 240 000

Fond för yttre underhåll

1 040 248

972 690

Summa bundet eget kapital

238 280 248

238 212 690

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 749 866

-1 135 630

Årets resultat

-1 005 125

-546 678

Summa fritt eget kapital

-2 754 991

-1 682 308

Summa eget kapital

235 525 257

236 530 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 13

0

8 560 500

Summa långfristiga skulder

0

8 560 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 13

37 107 207

28 846 707

Leverantörsskulder

279 088

3 321

Skatteskulder

34 280

34 280

Övriga skulder

341 729

366 297

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

333 959

425 411

Summa kortfristiga skulder

38 096 263

29 676 016

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

273 621 520

274 766 898

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 005 125

-546 678

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 493 986

1 490 397

Förändring skatteskuld/fordran

0

-36 860

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

488 861

906 859

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

29 229

-14 971

Förändring av kortfristiga fordringar

-641 264

-55 721

Förändring av leverantörsskulder

875 767

-117 669

Förändring av kortfristiga skulder

-116 021

-20 312

Kassaflöde från den löpande verksamheten

636 572

698 186

Finansieringsverksamheten

Erhållna bidrag

0

141 388

Förändring av skulder till kreditinstitut

-300 000

-461 336

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-319 948

Årets kassaflöde

336 572

378 238

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 031 913

653 675

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 368 485

1 031 913

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.

	2024	2023
Årsavgifter	3 601 706	3 268 617
Hyror lokaler	151 270	195 717
P-plats och garage	554 367	537 650
Kabel-tv och bredband	150 480	148 060
Debiterad fastighetsskatt	9 084	16 055
Vatten	73 150	43 568
Övriga	27 846	15 330
Övernattnings-/gästlägenhet	37 809	50 113
	4 605 712	4 275 110

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Servitut och Kvarnholmen utveckling	78 804	187
Elprisstöd	0	30 876
	78 804	31 063

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	96 533	101 702
Trädgårdsskötsel	0	626
Trivselåtgärder	268	0
Städkostnader	89 636	85 542
Snöröjning/sandning	45 834	0
Serviceavtal	40 714	13 623
Hisservice/besiktning	20 276	23 206
Besiktningsskostnader	0	14 467
Reparationer	174 244	75 410
Hissreparationer	131 709	26 320
Planerat underhåll	150 330	52 593
Fastighetsel	122 736	132 231
Uppvärmning	449 986	411 202
Vatten och avlopp	280 096	108 619
Avfallshantering	115 696	91 112
Försäkringskostnader	84 532	74 017
Kabel-tv	34 010	44 493
Bredband	102 806	112 004
Korttidshyra	4 763	0
Förbrukningsinventarier	0	429
Förbrukningsmaterial	2 371	7 096
Samfällighetsförening	281 607	252 672
	2 228 147	1 627 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	17 140	17 140
Hemsida	4 135	3 663
Porto	244	0
Föreningsgemensamma kostnader	845	0
Revisionsarvode	61 061	63 094
Ekonomisk förvaltning	65 709	53 967
Ekonomisk förvaltning, extra debitering	49 916	22 246
Bankkostnader	990	0
Övriga poster	13 949	6 892
Upprättande av energideklaration	2 613	0
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	3 968
	216 602	170 970

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	157 001
Sociala avgifter	40 330	39 083
	212 230	196 084

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	177 966 783	177 966 783
Mark	109 798 400	109 798 400
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	287 765 183	287 765 183
Ingående avskrivningar	-14 414 998	-12 937 870
Årets avskrivningar	-1 477 128	-1 477 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 892 126	-14 414 998
Utgående redovisat värde	271 873 057	273 350 185

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 696	274 084
Inköp laddstolpar		0
Erhållet bidrag naturvårdsverket	0	-141 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 696	132 696
Ingående avskrivningar	-59 283	-46 014
Årets avskrivningar	-16 858	-13 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 141	-59 283
Utgående redovisat värde	56 555	73 413

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	96 670	78 104
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 327 789	1 029 025
Momsfordran	5 900	0
Andra kortfristiga fordringar	0	107 736
	1 430 359	1 214 865

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	70 931	60 889
Bredband	35 207	30 102
Ekonomisk förvaltning	22 033	0
Intäkter vatten för december	0	5 328
Snöskottning	13 716	
Service avtal	7 030	
Övriga förutbetalda kostnader	1 191	
Samfällighetsavgift	70 745	
	220 853	96 319

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelop p 2024- 12-31	Lånebelop p 2023- 12-31
Nordea, 39758408593	4,755	2024-12-27	600 000	11 577 101
Nordea, 39758485903	2,996	2025-12-29	4 947 293	4 947 293
Nordea, 39758479253	2,770	2025-09-29	12 322 313	0
Nordea, 39758485881	2,820	2025-12-29	10 677 101	0
Stadshypotek, 845637			0	12 322 313
Stadshypotek, 845638	4,110	2025-03-30	8 560 500	8 560 500
			37 107 207	37 407 207
Kortfristig del			37 107 207	28 846 707

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

Lån som förfaller inom ett år: 37 107 207 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	11 412	10 465
Fastighetsel	13 967	16 046
Fjärrvärme	57 361	56 937
Avfallskostnader	2 564	2 561
Förutbetalda avgifter och hyror	242 924	333 903
Städning	5 730	5 499
	333 958	425 411

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Marcus Develius

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

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk

fastum

Filnamn:

Årsredovisning_2024_BRF_Nya_Kvarnen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-06 12:58:51



GUNVOR NIKLASSON (19480419XXXX)
Styrelsemedlem

2025-04-05
15:53:46



Marcus Bo Henrik Develius (19940707XXXX)

2025-04-02
17:00:38

Styrelsemedlem



Margareta Erdegren Hallgren

(19550629XXXX) Styrelsemedlem



Vladimir Georgievski

2025-04-02
08:58:43

(19690907XXXX) Styrelsemedlem



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-02
11:29:19

2025-04-06
12:58:51



VERIFIERA

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Nya_Kvarnen_1.pdf (688733 byte)

012D64AA99AE904AF82124C631B3C44035E59B80143CBBB7C538FE28AEF868902CAF302C188F21B78C15
654FA61236F5AD012585C0C3DAAEF52D13EF9950F448

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1, org.nr. 769619-8337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

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.



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 Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisorssed 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 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron
Borevision AB Av
föreningen vald



Kvittens - elektronisk

fastum

Filnamn:

Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-06

12:59:41



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX)

2025-04-06



 **VERIFIERA**

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (108339 byte)

38A43B74D757B145715DF5F7669D36335F67CCC32BE76CE9B9CC6DBB9F871550D4AFB529365FCF892A73
C9E261FA46FBB04E21E8AF96303BA59778ADB4B5FCFA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support