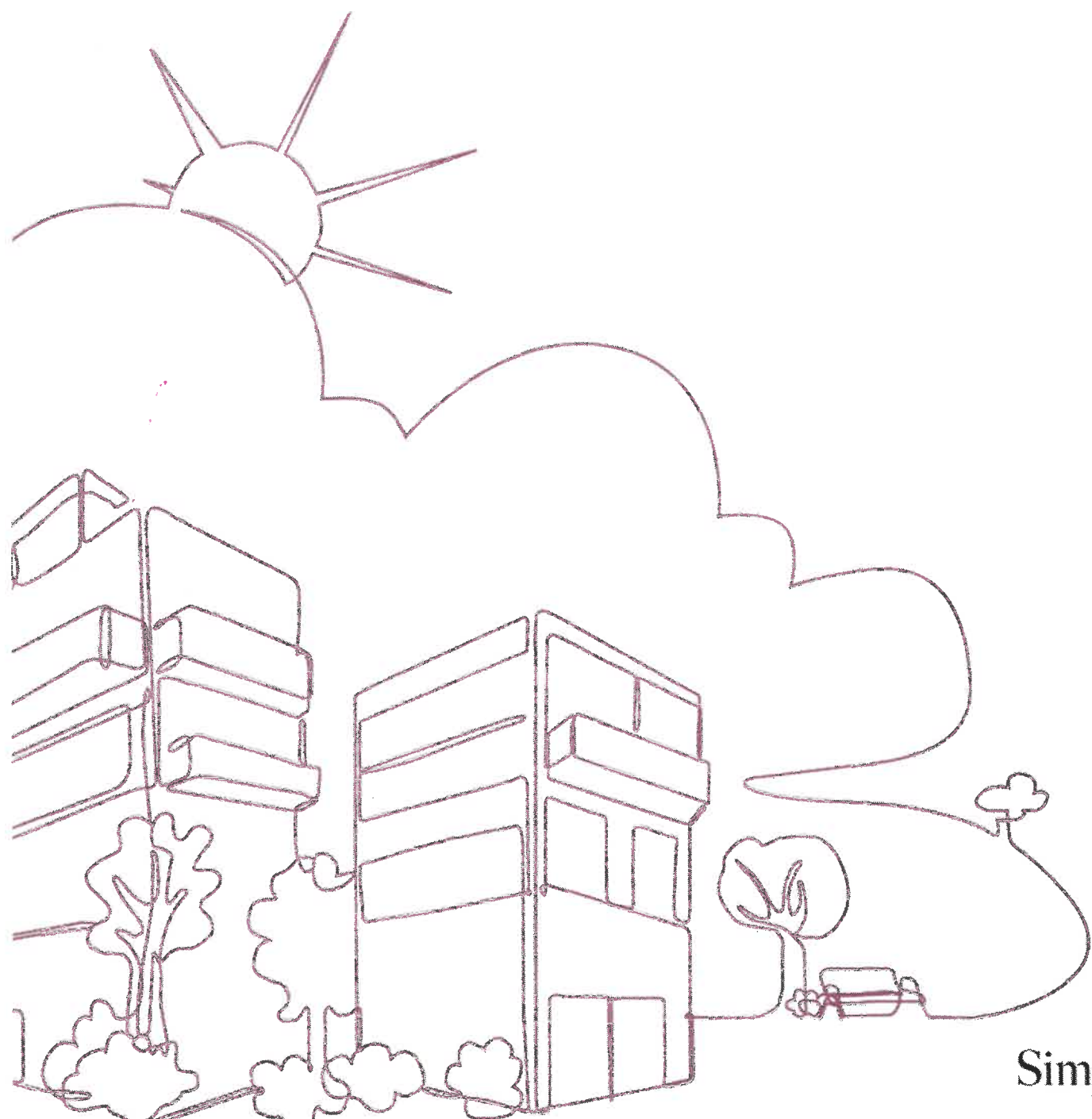


Årsredovisning 2023

Brf Nystaden 2

769607-3670

W



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nystaden 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

14

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

W

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 2001-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-20.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-05-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Nystad 2 som förvärvades 2008-11-06. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus samt tre radhuslängor. Fastigheten byggdes 1976 efter ritningar av Lars Bryde. Föreningen utgör ena sidan i en kvadrat med hus, så kallat storgårdskvarter, med en stor grönskande gård i kvarterets mitt. Byggherre var det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder som föreningen senare köpte fastigheten av.

Tomträttsavtal finns till fastigheten nystad 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31, 362 800kr. Avtalet sträcker sig till 2024-06-30.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 7 201 kvm och 2 lokaler om 97 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3st 1 rum och kök

5st 2 rum och kök

65st 3 rum och kök

22st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Tuncay Kaplan	Ordförande
Maryan Abdi	Styrelseledamot
Susanne Sjöholm	Styrelseledamot
Tuija Darvishi Gaziani	Styrelseledamot
Nikolaos Drossos	Suppleant

Valberedning

Nina Metzner
Marita Kuusinen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.



Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av UC (Fjärrvärmecentral)
- 2022 ● Nytt stamfiber till fastigheten samt fiberindragning till samtliga lägenheter
Tillståndsanalys av VVC, tappvattensledningar, stammar och brunnar
- 2021 ● Modernisering/renovering hissar
Injustering ventilation
Upprustning tvättstuga
Markarbete
- 2020 ● Hissmodernisering
Stamspolning
OVK-besiktning
- 2019 ● Renovering och målning av radhusförråd
Underhåll av takkrona/fönsterbleck radhus
- 2018 ● Borttagning lusthus
Energieffektivisering armaturer gatubelysning
- 2017 ● Trädfällning
Uppgrävning och återställning uteplatser
Fasadrenovering radhusen
Energieffektivisering hissbelysning
- 2016 ● Inskaffat duch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter
Målning källargångar
Gårdsrenovering och asfaltering
Trädfällning för luftigare utemiljö
- 2015 ● Staket
Målning källare
Trädfällning, stubbfräsning
- 2014 ● Radon
OVK-besiktning
Stamspolning
Trapphusarmaturer 9-15
- 2013 ● Byte Vattenkopplingar
Trapphusarmaturer
- 2012 ● Värmejustering
- 2011 ● Takrenovering

M

2010 ● Tvättstugor
Miljöstuga

2009 ● Spolning stammar
Passersystem
Trädgård

Planerade underhåll

2024 ● Underhållsplan finns och sträcker sig till och med år 2071

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk Förvaltning Storholmen Förvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN FÖR SOPSUG I HUSBY-AKALLA.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust, vilket beror främst på reparations- och underhållskostnader samt ökade räntekostnader.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde, i kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Amorterat av en skuld på 4,5 miljoner kronor. Höjning av avgiften med 15 procent inför 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse samt 1 upplåtelse.

W

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 667 851	6 079 786	6 100 446	6 038 002
Resultat efter fin. poster	-524 026	734 715	-960 885	-3 719 292
Soliditet, %	52	47	46	47
Yttre fond	4 123 875	2 554 500	1 700 000	100 000
Taxeringsvärde	91 528 000	91 528 000	80 913 000	79 521 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	897	808	808	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	76,8	75,1	76,1	78,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 405	5 262	5 291	5 317
Skuldsättning per kvm	3 571	4 212	4 236	4 256
Sparande per kvm	94	209	74	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	43	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	152	161	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	41	41
Energikostnad per kvm	264	243	232	206
Genomsnittlig skuldränta, %	2,68	1,23	1,09	1,17
Räntekänslighet	4,91	6,51	6,55	6,58

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	32 569 145	-	396 809	32 965 954
Upplåtelseavgifter	7 233 500	-	1 253 191	8 486 691
Fond, yttre underhåll	2 554 500	-	1 569 375	4 123 875
Balanserat resultat	-14 651 317	734 715	-1 569 375	-15 485 978
Årets resultat	734 715	-734 715	-524 026	-524 026
Eget kapital	28 440 542	0	1 125 974	29 566 516

M

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 485 978
Årets resultat	-524 026
Totalt	-16 010 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-487 771
Balanseras i ny räkning	-17 122 233
	-16 010 004

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 667 851	6 079 786
Övriga rörelseintäkter		237 243	205 536
Summa rörelseintäkter		6 905 094	6 285 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-5 032 966	-3 626 980
Övriga externa kostnader	7	-861 079	-617 691
Personalkostnader	8	-207 111	-187 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 134	-759 982
Summa rörelsekostnader		-6 820 290	-5 192 325
RÖRELSERESULTAT		84 804	1 092 997
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		152 710	22 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-761 540	-380 764
Summa finansiella poster		-608 831	-358 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 026	734 715
ÅRETS RESULTAT		-524 026	734 715

W

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	54 150 372	54 858 466
Markanläggningar	11	17 325	18 801
Maskiner och inventarier	12	26 305	35 869
Summa materiella anläggningstillgångar		54 194 002	54 913 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 194 002	54 913 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 585	21 752
Övriga fordringar		5 454	1 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	427 545	364 301
Summa kortfristiga fordringar		468 584	387 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 265 356	5 017 592
Summa kassa och bank		2 265 356	5 017 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 733 940	5 404 669
SUMMA TILLGÅNGAR		56 927 942	60 317 805

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 452 645	39 802 645
Fond för yttre underhåll		4 123 875	2 554 500
Summa bundet eget kapital		45 576 520	42 357 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 485 978	-14 651 317
Årets resultat		-524 026	734 715
Summa fritt eget kapital		-16 010 004	-13 916 603
SUMMA EGET KAPITAL		29 566 516	28 440 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	10 053 641
Summa långfristiga skulder		0	10 053 641
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 058 076	20 688 321
Leverantörsskulder		322 001	228 918
Skatteskulder		36 987	24 052
Övriga kortfristiga skulder		40 297	4 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	904 065	877 421
Summa kortfristiga skulder		27 361 426	21 823 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 927 942	60 317 805

Uy

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	5 017 592	3 835 748
Resultat efter finansiella poster	-524 026	734 715
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	719 134	759 982
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	195 108	1 494 697
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 507	-3 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 049	-139 282
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	281 650	1 351 705
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	1 650 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 683 886	-169 861
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 033 886	-169 861
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 752 236	1 181 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 265 356	5 017 592

4

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nystaden 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

4

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 141 550	4 719 396
Hysesintäkter, bostäder	1 318 491	1 335 213
Övriga intäkter	445 053	230 713
Summa	6 905 094	6 285 322

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	430 990	271 473
Besiktning och service	37 160	27 311
Städning	131 256	135 319
Trädgårdsarbete	21 220	65 009
Snöskottning	94 478	95 625
Summa	715 104	594 737

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	419 548	209 175
Försäkringsskador	209 299	0
Underhåll	487 771	30 625
Summa	1 116 618	239 800

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	204 253	316 137
Uppvärmning	1 297 337	1 112 241
Vatten	424 684	344 972
Sophämtning	81 540	83 412
Summa	2 007 814	1 856 762

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	165 184	148 947
Självrisker	153 300	119 000
Tomträttsavgälder	362 800	362 800
Kabel-TV	224 095	27 277
Bredband	36 720	38 423
Fastighetsskatt	251 331	239 234
Summa	1 193 430	935 681

u

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	256 978	237 311
Förbrukningsmaterial	22 992	2 492
Övriga förvaltningskostnader	64 292	43 596
Juridiska kostnader	15 000	0
Revisionsarvoden	45 000	46 250
Ekonomisk förvaltning	180 791	171 982
Konsultkostnader	119 563	0
Styrelsesupport	156 463	116 060
Summa	861 079	617 691

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	157 600	142 809
Sociala avgifter	49 511	44 863
Summa	207 111	187 672

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	760 929	380 213
Övriga räntekostnader	611	551
Summa	761 540	380 764

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 365 682	64 365 682
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 365 682	64 365 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 507 216	-8 758 274
Årets avskrivning	-708 094	-748 942
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 215 310	-9 507 216
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 150 372	54 858 466
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 256 000	65 256 000
Taxeringsvärde mark	26 272 000	26 272 000
Summa	91 528 000	91 528 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 500	29 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 500	29 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 699	-9 223
Årets avskrivning	-1 476	-1 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 175	-10 699
Utgående restvärde enligt plan	17 325	18 801

41

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 257	151 257
Utgående anskaffningsvärde	151 257	151 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 388	-105 824
Avskrivningar	-9 564	-9 564
Utgående avskrivning	-124 952	-115 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 305	35 869

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 722	77 919
Fastighetsskötsel	5 391	0
Försäkringspremier	154 441	134 296
Kabel-TV	29 698	7 527
Tomträtt	90 700	90 700
Bredband	9 180	9 180
Förvaltning	46 413	44 679
Summa	427 545	364 301

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-09-25	0,98 %	10 095 675	10 202 094
SBAB	2024-08-26	5,08 %	4 962 401	9 539 868
SBAB	2024-10-11	5,01 %	11 000 000	11 000 000
Summa			26 058 076	30 741 962
Varav kortfristig del			26 058 076	20 688 321

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 928 511 kr.

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.

U

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 982	62 645
Städning	10 938	10 938
El	20 082	41 776
Uppvärmning	195 061	169 722
Utgiftsräntor	22 813	19 531
Vatten	35 872	35 872
Förutbetalda avgifter/hyror	615 317	536 937
Summa	904 065	877 421

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tecknat en gruppanslutning av bredband genom fiber till varje lägenhet med Bahnhof. Avtalet sträcker sig från och med den 1 februari 2023 och 60 månader framåt

ly

Underskrifter

Kista, 2024-02-22

Ort och datum



Tuncay Kaplan
Ordförande



Maryam Abdi
Styrelseledamot



Susanne Sjöholm
Styrelseledamot



Tuija Darvishi Gaziani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26



Adeco
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nystaden 2

Org.nr. 769607-3670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nystaden 2 för år 2023.

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 2023 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 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 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 upphöra med 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. Risker 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.

4

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nystaden 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den

26/2-2024.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far