

Årsredovisning 2024

Brf Nystaden 2

769607-3670

4



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nystaden 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

W

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.



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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-20 hos Bolagsverket.

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 2024-12-31, 323 800 kr. Avtalet sträcker sig till 2034-06-30.

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 Drosso	Suppleant
Joakim Asplund	Suppleant

Valberedning

Nina Metzner
Marita Kuusinen

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats
Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Upprustning tvättstugan (Torktumlare)
Trädfällningar och stubbfräsningar
Renovering av hyresslägenheter
Uppfräschning av parkbänkar
- 2023 ● Byte av UC (Fjärrvärmecentral)
- 2022 ● Nytt stamfiber till fastigheten samt fiberindragning till samtliga lägenheter
Tillståndsanalys av VVC, tappvattensledninga, stammar och brunnar
- 2021 ● Modernisering/renovering hissar
Markarbete
Upprustning tvättstuga
Injustering ventilation
- 2020 ● Stamspolning
OVK-besiktning
Hissmodernisering
- 2019 ● Underhåll av takkrona/fönsterbleck radhus
Renovering och målning av radhusförråd
- 2018 ● Energieffektivisering armaturer gatubelysning
Borttagning lusthus
- 2017 ● Trädfällning
Uppgrävning och återställning uteplatser
Fasadrenovering radhusen
Energieffektivisering hissbelysning
- 2016 ● Inskaffat duch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter

M

- 2016 ● Målning källargångar
Gårdsrenovering och asfaltering
Trädfällning för luftigare utemiljö
- 2015 ● Staket
Målning källare
Trädfällning, stubbfräsning
- 2014 ● Trapphusarmaturer 9-15
Stamspolning
OVK-besiktning
Radon
- 2013 ● Trapphusarmaturer
Byte Vattenkopplingar
- 2012 ● Värmejustering
- 2011 ● Takrenovering
- 2010 ● Miljöstuga
Tvättstugor
- 2009 ● Trädgård
Spolning stammar
Passersystem

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
Gruppanslutning internet	Bahnhoff
Kabel-tv	Tele 2

Medlem i samfällighet

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

m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en vinst.

I resultatet för 2024 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 positivt kassaflöde, i kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Inför 2025 höjs avgifterna med 2%.

Vid slutet av året flyttades föreningens alla lån från SBAB till Swedbank med ändringar i lånevillkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

M

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 538 318	6 667 851	6 079 786	6 100 446
Resultat efter fin. poster	816 355	-524 026	734 715	-960 885
Soliditet (%)	53	52	47	46
Yttre fond	5 236 104	4 123 875	2 554 500	1 700 000
Taxeringsvärde	92 320 000	91 528 000	91 528 000	80 913 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 033	897	808	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	76,8	75,1	76,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 380	4 405	5 262	5 291
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 550	3 571	4 212	4 236
Sparande per kvm totalyta, kr	214	94	209	74
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	28	43	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	204	178	152	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	73	58	47	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	264	243	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	2,68	1,23	1,09
Räntekänslighet (%)	4,24	4,91	6,51	6,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

M

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	32 965 954	-	-	32 965 954
Upplåtelseavgifter	8 486 691	-	-	8 486 691
Fond, yttre underhåll	4 123 875	-	1 112 229	5 236 104
Balanserat resultat	-15 485 978	-524 026	-1 112 229	-17 122 233
Årets resultat	-524 026	524 026	816 355	816 355
Eget kapital	29 566 516	0	816 355	30 382 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 122 233
Årets resultat	816 355
Totalt	-16 305 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 750
Balanseras i ny räkning	-17 862 128
	-16 305 878

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

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 538 318	6 667 851
Övriga rörelseintäkter	3	303 025	237 243
Summa rörelseintäkter		7 841 343	6 905 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 724 308	-5 032 966
Övriga externa kostnader	8	-580 170	-861 079
Personalkostnader	9	-225 905	-207 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 740	-719 134
Summa rörelsekostnader		-6 231 122	-6 820 290
RÖRELSERESULTAT		1 610 220	84 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 745	152 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-874 610	-761 540
Summa finansiella poster		-793 865	-608 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		816 355	-524 026
ÅRETS RESULTAT		816 355	-524 026

u

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 460 672	54 150 372
Markanläggningar	12	15 849	17 325
Maskiner och inventarier	13	16 741	26 305
Summa materiella anläggningstillgångar		53 493 262	54 194 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 493 262	54 194 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 099	35 585
Övriga fordringar		15 163	5 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	441 303	427 545
Summa kortfristiga fordringar		505 565	468 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 575 344	2 265 356
Summa kassa och bank		3 575 344	2 265 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 080 909	2 733 940
SUMMA TILLGÅNGAR		57 574 171	56 927 942

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 452 645	41 452 645
Fond för yttre underhåll		5 236 104	4 123 875
Summa bundet eget kapital		46 688 749	45 576 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 122 233	-15 485 978
Årets resultat		816 355	-524 026
Summa fritt eget kapital		-16 305 878	-16 010 004
SUMMA EGET KAPITAL		30 382 871	29 566 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 509 626	0
Summa långfristiga skulder		9 509 626	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 400 636	26 058 076
Leverantörsskulder		276 828	322 001
Skatteskulder		33 788	36 987
Övriga kortfristiga skulder		40 739	40 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	929 683	904 065
Summa kortfristiga skulder		17 681 674	27 361 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 574 171	56 927 942

4

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 610 220	84 804
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 740	719 134
	2 310 960	803 938
Erhållen ränta	80 745	152 710
Erlagd ränta	-880 585	-758 258
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 120	198 390
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 981	-81 507
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 337	164 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 457 802	281 650
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 650 000
Upptagna lån	14 910 262	0
Amortering av lån	-15 058 076	-4 683 886
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-147 814	-3 033 886
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 309 988	-2 752 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 265 356	5 017 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 575 344	2 265 356

M

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nystaden 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

W

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 932 152	5 141 550
Övriga årsavgifter	-1 885	0
Hysesintäkter, bostäder	1 360 940	1 318 491
Övriga intäkter	247 111	207 810
Summa	7 538 318	6 667 851

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	303 025	237 243
Summa	303 025	237 243

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	437 289	430 990
Besiktning och service	34 594	37 160
Städning	131 256	131 256
Trädgårdsarbete	86 918	21 220
Snöskottning	87 004	94 478
Summa	777 062	715 104

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	418 025	628 847
Försäringsskador	56 468	0
Planerat underhåll	43 750	487 771
Summa	518 243	1 116 618

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	181 352	204 253
Uppvärmning	1 489 003	1 297 337
Vatten	530 786	424 684
Sophämtning	104 389	81 540
Summa	2 305 530	2 007 814

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	189 963	165 184
Självrisker	48 300	153 300
Tomträttsavgälder	343 300	362 800
Kabel-TV	247 600	224 095
Bredband	36 720	36 720
Fastighetsskatt	257 590	251 331
Summa	1 123 473	1 193 430

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	314 378	479 808
Förbrukningsmaterial	18 890	22 992
Juridiska kostnader	15 000	15 000
Revisionsarvoden	46 250	45 000
Ekonomisk förvaltning	185 652	178 716
Konsultkostnader	0	119 563
Summa	580 170	861 079

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 600
Sociala avgifter	54 005	49 511
Summa	225 905	207 111

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	872 897	760 929
Övriga räntekostnader	1 713	611
Summa	874 610	761 540

W

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 365 682	64 365 682
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 365 682	64 365 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 215 310	-9 507 216
Årets avskrivning	-689 700	-708 094
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 905 010	-10 215 310
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 460 672	54 150 372
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 716 000	65 256 000
Taxeringsvärde mark	27 604 000	26 272 000
Summa	92 320 000	91 528 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 500	29 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 500	29 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 175	-10 699
Årets avskrivning	-1 476	-1 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 651	-12 175
Utgående restvärde enligt plan	15 849	17 325

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 257	151 257
Utgående anskaffningsvärde	151 257	151 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-124 952	-115 388
Avskrivningar	-9 564	-9 564
Utgående avskrivning	-134 516	-124 952
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 741	26 305

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 600	91 722
Fastighetsskötsel	0	5 391
Försäkringspremier	177 607	154 441
Kabel-TV	29 822	29 698
Tomträtt	80 950	90 700
Bredband	9 180	9 180
Förvaltning	48 144	46 413
Summa	441 303	427 545

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2024-09-25	0,98 %	0	10 095 675
SBAB	2024-08-26	5,08 %	0	4 962 401
SBAB	2025-10-13	3,84 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,03 %	4 900 128	-
Swedbank Hypotek AB	2027-12-22	2,91 %	10 010 134	-
Summa			25 910 262	26 058 076
Varav kortfristig del			16 400 636	26 058 076

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 407 722 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.

M

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	10 938	10 938
El	19 587	20 082
Uppvärmning	193 473	195 061
Utgiftsräntor	16 838	22 813
Vatten	44 774	35 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 332	3 982
Förutbetalda avgifter/hyror	638 741	615 317
Summa	929 683	904 065

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

u

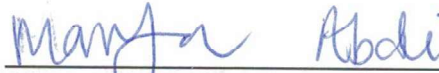
Underskrifter

Kista, 2025-02-18

Ort och datum



Tuncay Kaplan
Ordförande



Maryan Abdi
Styrelseledamot



Susanne Sjöholm
Styrelseledamot



Tuija Darvishi Gaziani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-21



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 2024. 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". 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:

14

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

4

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

22-2-25.


Mats Lennipala

Godkänd revisor / Medlem i Far