

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Nystaden 2

Org.nr 769607-3670



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Nystadsgatan 1, bv, 164 75 Kista
Miljöstugan öppen måndagar 19.00-20.00

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2008-11-06 fastigheten Nystad 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus samt 3 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.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Nystad 2.

Tomträttsavgälden är per 2013-12-31 298 158 kr.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 298 kvm, varav 7 201 kvm utgör lägenhetsyta och 97 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
66 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2008 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Trapphusarmaturer	2013
Byte vattenkopplingar	2013
Värmeinjustering	2012
Takreovering	2011
Miljöstuga	2010
Föreningslokal	2010
Tvättstugor	2010
Trädgård	2009
Passersystem	2009
Spolning stammar	2009

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 150 tkr för det närmaste året. När föreningen köpte sin fastighet tog man höjd för finansieringen av underhåll fram till år 2018. Därför görs ingen avsättning till yttre fond förrän år 2019. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Trapphusarmaturer i övriga portar	2014	
Stamspolning	2014	

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Järva Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-07-18.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 109 (106) medlemmar. Under året har 8 (8) överlåtelse skett och 1 (1) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 19 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Danelius	ledamot/Ordf
Susanne Sjöholm	ledamot/Kassör
Angelica Drousso	ledamot/sekr.
Ewy Bengtsson	ledamot
Jan Lundberg	suppleant
Cemile Bahceci	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Valberedning

Paolo Marogna, sammankallande
Nina Metzner, Cebrail Uludag

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft (11) protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Styrelsen kan inför årets stämma konstatera att vi genom lyckliga omständigheter förstärkt föreningens kassa med 300 Kkr vilket kan tillskrivas felräkningar och felaktigt betalda fakturor.

Styrelsen väljer att inleda med egna ord om hur verksamheten bedrivits. Vi vill också låta

medlemmarna förstå vad som kommer att hända det kommande året.

Återbetalning av ekonomisk förvaltning

Trots erfarenhet och att vi har en landets främsta ekonomiska förvaltare samt revisorer kan det bli fel. Ingen av de inblandade kan sägas ha agerat försumligt eller göras ansvarig för felaktigheterna. Alla efterforskningar kan inte ge svaret på var felet har begåtts och måste tillskrivas den mänskliga faktorn. Vår förvaltare sedan ombildningen, Roland Lindblad på Flodafors AB, har upptäckt att föreningen betalt dubbelt för den ekonomiska förvaltningen. Både till Flodafors AB och Deloitte AB. Upptäckten ledde till att Flodafors AB har återbetalt 300 Kkr.

Teknisk förvaltare i konkurs

Under året har också Flodafors AB, som hela vår tekniska förvaltning fanns hos, gått i konkurs. Genom bra kommunikation mellan styrelsen och driftansvariga på Flodafors AB har föreningen gått helt skadeslös genom konkursförfarandet.

Ny teknisk förvaltare

Som ny teknisk förvaltare har föreningen antagit Järva Förvaltning AB. Både Roland Lindblad och Anders Alvin har börjat på vår nya förvaltare. Dessa båda har både kompetens och känner till föreningens fastighet, vilket ger en kontinuitet som styrelsen känner är betydelsefull inför framtiden.

Radonsaneringen klar

Under fyra år har radonundersökningar skett i föreningens alla hus. Allt uppmätt radon kommer från marken. Inget radon finns i husens byggmaterial. Då markradon är den vanligaste källan för höga halter av radon har föreningen sett till att samtliga kryppgrunder och källare isolerats samt tätat rör genomföringar och lister. Genom dessa åtgärder har godkända värden kunnat uppmätas. Radonsaneringen avslutades januari 2014 och mer om saneringen finns på vår hemsida.

Ventilation

Enligt säljaren, Svenska Bostäder AB, skulle ventilationen vara godkänd vid ombildningen. Vid den under året genomförda OVK - Obligatorisk Ventilationskontrollen kunde dock kontrollanten inte godkänna de spiskåpor med motor som satts in i de flesta lägenheterna. Problemen med felaktiga flöden uppmättes inte bara i den lägenhet som spiskåpan fanns monterad i utan också i samtliga lägenheter

kopplade till samma ventilationstrumma. Efter en mängd åtgärder har föreningen fått sin ventilation godkänd.

Styrelsen vill samtidigt påminna samtliga medlemmar och hyresgäster om vikten av att kontakta styrelsen vid ombyggnationer av kök och/eller badrum för rådgivning. Allt för att samma problem med ventilationen inte ska uppstå igen.

Nya trapphusarmaturer

Under året har också nya energisnåla armaturer installerats i uppgångarna 1–7. Under 2014 kommer uppgångarna 9–15 att få motsvarande armaturer installerade. De nya armaturerna tänds vid rörelse samtidigt som det alltid finns ett ledljus. Installationen bör på sikt ge en markant energibesparing.

Staket markerar snarare än stänge ute

Då många av våra medlemmar med uteplatser har noterat att personer kommit alltför nära deras privata områden. Styrelsen har därför satt upp staket för att markera dessa områden.

Vårstädning

Traditionsenligt höll vi en kollektiv vårstädning den 27 april. Glädjande var att ett 20-tal känt sig kallade med spadar och krattor. Denna typ av sammankomst kallas enligt fornnordiskan för "dugnad". Dugnaden innebär inte bara att vårt område blir städlat utan också att vi lär känna varandra lite bättre. Vetskapen om vem som bor var stärker gruppkänslan och ökar säkerheten betydligt i området.

Brand- och vattenskador

Under året har föreningen drabbats av två allvarliga vattenskador. Dessutom brann en lägenhet i området. Detta har fått till följd en högre försäkringspremie. Upprepade skador ger ofta högre premier hos alla försäkringsbolag.

Årets höjning blir en viktig påminnelse om vad vi som medlemmar och hyresgäster i föreningen kan göra för att minska risken för skador, Se noga över element och droppande rör, åtgärda dessa omedelbart samt alltid anlita godkända hantverkare vid installationer av tvätt- och diskmaskiner.

Föreningens framtid det närmsta året

Styrelsen har som mål att avsluta installationen av trapphusarmaturer under 2014. I två av föreningens lägenheter ska avloppsstammarna spolras och filmas för att få en bild av standarden. Stamspolning bör göras vart femte år men innebär inga olägenheter för våra boende. Det som behövs är tillgång till lägenheten samt att

det är undanplockat vid diskbänk och badrumsbrunnar. Information kommer att gå ut om när det ska ske i respektive lägenhet. Kontinuerlig spolning minskar risken för stopp och kan skjuta ett större stambyte på framtiden.

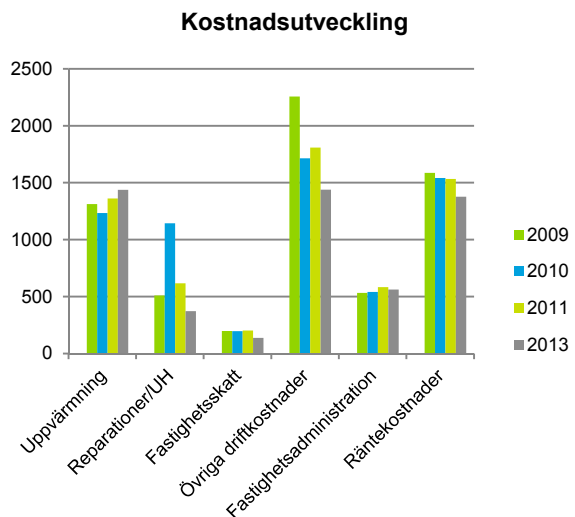
Då det inte finns något i vår fastighet som kräver omedelbart underhålls har styrelsen beslutat att inte genomföra några åtgärder under 2014, allt för att spara inför en framtida fasadrenovering.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -274 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -1 247 Kkr. Förändringen beror till största delen av nya och ändrade leverantörsavtal som gett lägre drift- och räntekostnader.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Vid sidan av de kostnader som berörs av byte av förvaltare har de flesta kostnader ökat marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna höjdes med 7 % from 1 januari 2013 och i samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 januari 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	643	675	728
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 055	5 883	5 798	5 768
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 586	5 577	5 575	5 579
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,81	4,63	4,65	4,19
Fastighetens belåningsgrad, % *	54,81	53,15	52,14	52,10

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 350 010
Årets förlust	-274 243
	<hr/>
	-5 624 392
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-5 624 392
	<hr/>
	-5 624 392

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftkostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 513 785	5 244 833
Övriga intäkter		1 000	24 429
		<hr/>	<hr/>
		5 514 785	5 269 262
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 145 345	-3 693 947
Fastighetsförsäkring		-103 576	-91 620
Fastighetsavgift/-skatt		-136 932	-202 334
Fastighetsadministration	3	-561 815	-581 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 312	-423 964
		<hr/>	<hr/>
		-4 418 980	-4 993 754
Rörelseresultat		1 095 805	275 508
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	4 496
Ränteintäkter		7 454	5 127
Räntekostnader		-1 377 502	-1 532 654
		<hr/>	<hr/>
		-1 370 048	-1 523 031
Årets resultat		-274 243	-1 247 523

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	63 067 750	63 015 183
Inventarier, verktyg och installationer	5	47 406	70 501
		<hr/>	<hr/>
		63 115 156	63 085 684
Summa anläggningstillgångar		63 115 156	63 085 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 590	0
Övriga fordringar		327 644	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	207 667	217 521
		<hr/>	<hr/>
		563 901	217 953
Kassa och bank		421 267	785 999
Summa omsättningstillgångar		985 168	1 003 952
SUMMA TILLGÅNGAR		64 100 324	64 089 636

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		36 092 645	35 242 645
		<u>36 092 645</u>	<u>35 242 645</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 350 010	-4 102 487
Årets resultat		-274 243	-1 247 523
		<u>-5 624 253</u>	<u>-5 350 010</u>
Summa eget kapital		<u>30 468 392</u>	<u>29 892 635</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	32 839 787	32 856 763
Summa långfristiga skulder		<u>32 839 787</u>	<u>32 856 763</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 978	48 201
Leverantörsskulder		35 025	316 642
Aktuell skatteskuld		252 535	398 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	487 607	577 366
Summa kortfristiga skulder		<u>792 145</u>	<u>1 340 238</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 100 324	64 089 636
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		2012	2012
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 095 805	275 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	471 312	423 964
Erhållen ränta mm	7 454	9 623
Erlagd ränta	-1 377 502	-1 532 654
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 069	-823 559
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-28 590	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-317 358	52 036
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-281 617	123 098
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-235 253	172 232
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-665 749	-476 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-500 784	-1 490 895
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-36 000
Förändring av pågående nyanläggningar	0	390 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 784	-1 136 895
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	850 000	1 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-31 223	6 201
Amortering långfristiga lån	-16 976	-50 640
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	801 801	955 561
Förändring av likvida medel	-364 732	-657 527
Likvida medel vid årets början	785 999	1 443 526
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	421 267	785 999

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod förutom byggnad som följer en progressiv avskrivningsplan.

Byggnad	Progressiv avskrivning
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 132 000 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hysesintäkter bostäder	1 311 992	1 326 311
	Hysesintäkter lokaler	8 399	23 604
	Årsavgifter bostäder	4 146 349	3 826 476
	Bredband internetanslutning	9 592	10 252
	Övriga fakturerade kostnader	5 437	26 377
	Övriga intäkter	32 016	31 813
		<hr/> 5 513 785	<hr/> 5 244 833

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	97 242	711 011
	Städ/entrémattor	48 800	0
	Teknisk förvaltning	176 216	144 047
	Hissbesiktning	7 300	7 300
	Yttre skötsel	52 232	49 189
	Reparationer och underhåll	371 981	585 201
	Fastighetsel	176 957	172 777
	Fjärrvärme	1 260 523	1 188 472
	Vatten	226 110	229 391
	Sophantering	73 143	65 793
	Gemensamhetsanläggning	109 208	113 101
	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	60 875	0
	Övriga driftskostnader	186 600	129 507
	Tomträttsavgäld	298 158	298 158
		<u>3 145 345</u>	<u>3 693 947</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Övriga försäljningskostnader	29 000	53 766
	Telefonkostnader	17 599	29 106
	Inkassa/betalningsföreläggande	8 353	8 062
	Revisionsarvode	35 606	50 016
	Arvode ekonomisk förvaltning	136 710	138 274
	IT-tjänster	28 835	37 764
	Bankkostnader	5 826	8 187
	Advokatkostnader	92 500	49 500
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	154 699	154 812
	Övriga administrativa kostnader	52 687	52 402
		<u>561 815</u>	<u>581 889</u>
Not 4	Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 047 011	62 556 116
	Inköp	500 784	1 490 895
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>64 547 795</u>	<u>64 047 011</u>
	Ingående avskrivningar	-1 031 828	-638 059
	Årets avskrivningar	-448 217	-393 769
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 480 045</u>	<u>-1 031 828</u>
	Utgående redovisat värde	63 067 750	63 015 183
	Redovisat värde byggnader	57 227 568	57 287 352
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 840 182	5 727 831
		<u>63 067 750</u>	<u>63 015 183</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 633 000	51 709 000
	varav byggnader:	36 250 000	35 369 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer		2013-12-31	2012-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		166 061	130 061	
	Inköp		0	36 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		166 061	166 061	
	Ingående avskrivningar		-95 560	-65 365	
	Årets avskrivningar		-23 095	-30 195	
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-118 655	-95 560	
	Utgående redovisat värde		47 406	70 501	
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2013-12-31	2012-12-31	
	Förutbetald försäkringspremie		96 195	84 273	
	Tomrättsavgäld		74 540	74 539	
	Samfällighetsförening		0	27 302	
	Övriga förutbetalda kostnader		36 932	31 407	
			207 667	217 521	
Not 7	Eget kapital				
		Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	31 594 268	3 648 377	-4 102 487	-1 247 523
	Ökning av insatskapital	181 259	668 741		
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			-1 247 523	1 247 523
	Årets förlust				-274 243
	Belopp vid årets utgång	31 775 527	4 317 118	-5 350 010	-274 243
Not 8	Långfristiga skulder		2013-12-31	2012-12-31	
	Amortering inom 1 år		16 978	48 201	
	Amortering inom 2 till 5 år		67 912	192 804	
	Amortering efter 5 år		32 771 875	32 663 959	
			32 856 765	32 904 964	
	Kreditgivare	ändring	Ränta	2013	2013-12-31
	SBAB	2014-10-15	2,57%	48 199	10 856 765
	SBAB	2014-08-20	2,41%		11 000 000
	SBAB	2015-0921	5,25%		11 000 000
				48 199	32 856 765
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2013-12-31	2012-12-31	
	Förskottsbetalda hyror/avgifter		218 314	209 483	
	Upplupen elkostnad		15 852	18 894	
	Upplupen fjärrvärmekostnad		176 887	194 514	
	Övriga upplupna kostnader		76 554	154 475	
			487 607	577 366	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nystaden 2
Org.nr. 769607-3670

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nystaden 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nystaden 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

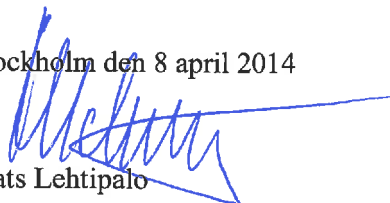
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2014



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far

