

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Nystaden 2

Org.nr 769607-3670



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### 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](http://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**, Nystad 2 i Stockholms kommun förvärvades 2008-11-06

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.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten Nystad 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 359 400 kr.

**Lägenheter och lokalers** yta. 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** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

M

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	Ar
Trapphusarmaturer	2013
Byte vattenkopplingar	2013
Värmeinjustering	2012
Takreovering	2011
Miljöstuga	2010
Föreningslokal	2010
Tvättstugor	2010
Trädgård	2009
Passersystem	2009
Spolning stammar	2009

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Järva Förvaltning AB.

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

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 109 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som avgått under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 107. Under året har 11 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 19 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Danelius	ledamot/Ordf.
Susanne Sjöholm	ledamot/Sekr.
Angelica Drossou	ledamot/Kassör
Ewy Bengtsson	ledamot
Angeliki Kouroutsidou	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisorer valts.

**Valberedningen** består av Nina Metzner och Cebrail Uludag, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort klart utbytet av trapphusbelysning på Nystadsgatan 9-15. En genomgång av ytterbelysning gjordes också där vissa kablar i lyktstolparna byttes ut. Föreningen har även utfört stamspolning, OVK, brandtätning av sprickor i källare samt lagat murar på gården runt rabatter.

Radon är slutfört och godkänt under 2014.

Föreningen jobbar med att uppdatera underhållsplanen för att få en rättvisande bild av föreningens kommande underhåll och för att kunna prioritera vad som är viktigast att åtgärda. I och med detta har en besiktning av radhusen gjorts pga. de fasadskador som finns på dem.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

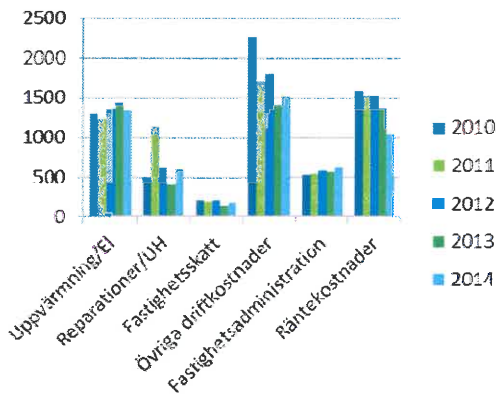
**Föreningens resultat** för år 2014 är -677 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -274 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att avskrivningen för byggnad är ändrad och har medfört ca 515 Kkr högre

avskrivning per år jämfört med föregående år. Detta pga de nya reglerna som trädde i kraft from 1 januari 2014. Driftkostnader är ca 270 Kkr högre och administrationskostnader är ca 50 Kkr högre. Räntekostnaderna på fastighetslånen var ca 320 Kkr lägre jämfört med föregående år. Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 71 Kkr. Två av lånen har också fått lägre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med ca 1 000 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet +330 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

### Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes med 3 % from 1 januari 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 5 % fr.o.m. 1 januari 2015

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Trapphusarmaturer 9-15	2014
Stamspolning	2014
OVK-besiktning, godkänd	2014
Radon, godkänd	2014

## Händelser efter räkenskapsåret

Under nästkommande räkenskapsår kommer föreningen att måla i källare efter brandtätning av sprickor.

Radhusen behöver omfattande renovering av fasaderna och där kommer styrelsen att under året ta in offerter för detta arbete. Planen är att mer info kommer att meddelas alla boende efter sommaren 2015 och att arbetet kommer att påbörjas under våren 2016.

Inför 2015 tog styrelsen beslut om att anlita Järva Förvaltning även för trädgårdsskötsel.

**Planerat underhållsbehov** för det närmaste året framgår av nedan tabell. Kostnad för detta är inte fastställt då styrelsen just nu tar in offerter på arbetet.

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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning källare	2015	

## Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 919	5 060	5 244	5 513	5 650
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 532	-1 409	-1 247	-274	-677
Soliditet, %	46	47	46	47	47
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	643	675	728	751
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 055	5 883	5 798	5 768	5 756
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 586	5 577	5 575	5 579	5 579
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,81	4,63	4,65	4,19	3,21
Fastighetens belåningsgrad, % *	54,81	53,15	52,14	52,10	52,81

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 624 253
Årets resultat	-677 493
	<hr/>
	-6 301 746
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-6 301 746
	<hr/>
	-6 301 746

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

M

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 650 609	5 513 785
Övriga intäkter		0	1 000
		<u>5 650 609</u>	<u>5 514 785</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-3 655 428	-3 385 853
Fastighetsadministration	3	-611 189	-561 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 039	-471 312
		<u>-5 274 656</u>	<u>-4 418 980</u>
<b>Rörelseresultat</b>		375 953	1 095 805
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 230	7 454
Räntekostnader		-1 055 676	-1 377 502
		<u>-1 053 446</u>	<u>-1 370 048</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-677 493	-274 243
<b>Årets resultat</b>		<b>-677 493</b>	<b>-274 243</b>

M

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	4	62 086 025	63 067 750
Inventarier, verktyg och installationer	5	21 092	47 406
		<u>62 107 117</u>	<u>63 115 156</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 107 117	63 115 156
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 596	28 590
Övriga fordringar		102 427	327 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	264 021	207 667
		<u>383 044</u>	<u>563 901</u>
<b>Kassa och bank</b>		701 304	421 267
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 084 348	985 168
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 191 465</b>	<b>64 100 324</b>

M

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		36 092 645	36 092 645
		<u>36 092 645</u>	<u>36 092 645</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 624 253	-5 350 010
Årets resultat		-677 493	-274 243
		<u>-6 301 746</u>	<u>-5 624 253</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 790 899</u>	<u>30 468 392</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		32 687 488	32 839 787
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>32 687 488</u>	<u>32 839 787</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	97 675	16 978
Leverantörsskulder		29 263	35 025
Aktuell skatteskuld		45 082	252 535
Övriga skulder		8 507	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	532 551	487 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>713 078</u>	<u>792 145</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 191 465</b>	<b>64 100 324</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		2012	2012
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

M



## KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	375 953	1 095 804
Justeringar för avskrivningar	1 008 039	471 312
Erhållen ränta mm	2 230	7 454
Erlagd ränta	-1 055 676	-1 377 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>330 546</b>	<b>197 068</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	11 994	-28 590
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	168 863	-317 358
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 762	-281 617
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-154 002	-235 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>351 639</b>	<b>-665 750</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-500 784
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-500 784</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	850 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	80 697	-31 223
Amortering långfristiga lån	-152 299	-16 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-71 602</b>	<b>801 801</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>280 037</b>	<b>-364 733</b>
Likvida medel vid årets början	421 267	785 999
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>701 304</b>	<b>421 267</b>

04

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **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. Avskrivningsmetod för bygganden har ändrats från progressiv till linjär under räkenskapsåret i enlighet med bestämmelserna i BFNAR 2009:1.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

#### **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 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Föreningen beskattas också för småhus där vilket fastighetsavgiften per småhus var 3 556 kr för räkenskapsåret.

#### **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 132 300 kr enligt beslut på föregående föreningsstämma.

U

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Hysesintäkter bostäder	1 320 037	1 311 992
	Hysesintäkter lokaler	0	8 399
	Årsavgifter bostäder	4 276 872	4 146 349
	Bredband internetanslutning	9 900	9 592
	Övriga fakturerade kostnader	8 125	5 437
	Övriga intäkter	35 675	32 016
		<hr/>	<hr/>
		5 650 609	5 513 785
<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel	136 261	97 242
	Teknisk förvaltning	119 902	176 216
	Hissbesiktning	7 500	7 300
	Yttre skötsel	39 226	52 232
	Reparationer och underhåll	555 200	371 981
	Fastighetsel	144 699	176 957
	Fjärrvärme	1 198 612	1 260 523
	Vatten	253 615	226 110
	Sophantering	72 466	73 143
	Tomträttsavgäld	328 780	298 158
	Gemensamhetsanläggning	120 131	109 208
	Fastighetsförsäkring	116 660	103 576
	Fastighetsavgift/skatt	171 266	136 932
	Övriga driftkostnader	391 110	296 275
		<hr/>	<hr/>
		3 655 428	3 385 853
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Övriga försäljningskostnader	0	29 000
	Telefonkostnader	11 583	17 599
	Inkasso/betalningsföreläggande	9 532	8 353
	Revisionsarvode	34 813	35 606
	Arvode ekonomisk förvaltning	147 756	136 710
	IT-tjänster	22 243	28 835
	Bankkostnader	5 558	5 826
	Advokatkostnader	150 269	92 500
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	158 990	154 699
	Övriga administrativa kostnader	70 445	52 687
		<hr/>	<hr/>
		611 189	561 815

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Byggnader</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	64 547 795	64 047 011
Inköp	0	500 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 547 795	64 547 795
Ingående avskrivningar	-1 480 045	-1 031 828
Årets avskrivningar	-981 725	-448 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 461 770	-1 480 045
Utgående redovisat värde	62 086 025	63 067 750
Redovisat värde byggnader	56 652 662	57 227 568
Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 433 363	5 840 182
	62 086 025	63 067 750

Föreningen har övergått från progressiv avskrivningsplan till linjär avskrivning på 100 år gällande bygganden.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 633 000	53 633 000
varav byggnader:	36 250 000	36 250 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	166 061	166 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 061	166 061
Ingående avskrivningar	-118 655	-95 560
Årets avskrivningar	-26 314	-23 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 969	-118 655
Utgående redovisat värde	21 092	47 406

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	102 325	96 195
Tomträttsavgäld	89 850	74 540
Samfällighetsförening	30 033	0
Övriga förutbetalda kostnader	41 813	36 932
<i>M</i>	264 021	207 667

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 775 527	4 317 118	0	-5 350 010	-274 243
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-274 243	274 243
Årets förlust					-677 493
Belopp vid årets utgång	31 775 527	4 317 118	0	-5 624 253	-677 493

### Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 1 år	97 675	16 978
Amortering inom 2 till 5 år	390 700	67 912
Amortering efter 5 år	32 296 788	32 771 875
	32 687 488	32 839 787

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2017-09-13	1,78	52 270	10 804 495
SBAB	2015-08-20	1,66	19 332	10 980 668
SBAB	2015-09-21	5,25	0	11 000 000
			71 602	32 785 163

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	242 933	218 314
Upplupen elkostnad	14 443	15 852
Upplupen fjärrvärmekostnad	191 685	176 887
Övriga upplupna kostnader	83 490	76 554
	532 551	487 607

Kista 2015-03-05

Ingrid Dahnelius

*Ingrid Dahnelius*

Ewy Bengtsson

*Ewy Bengtsson*

Susanne Sjöholm

*Susanne Sjöholm*

Angelica Drossou

*Angelica Drossou*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2015.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

## 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 2014.

### ***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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

#### ***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 revisionsd 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 27/3 2015

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far