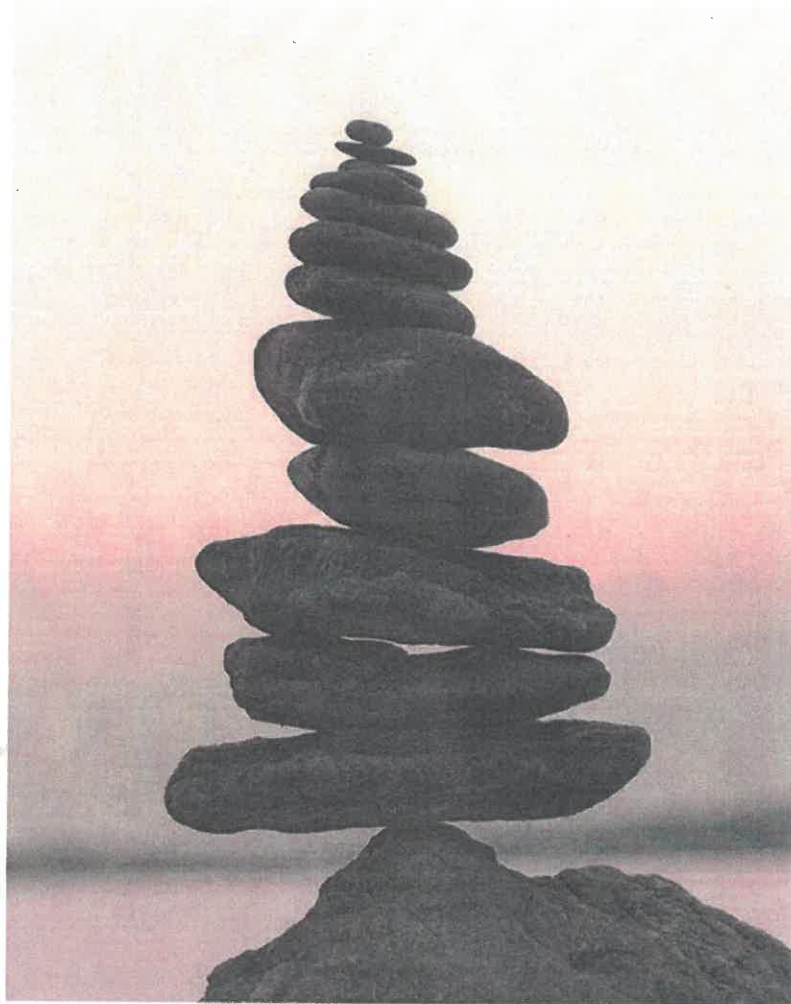


Årsredovisning 2021

BRF NYSTADEN 2

769607-3670



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYSTADEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

4

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.

M

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 2016-08-01.

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 2021-12-31, 362 800kr. Avtalet sträcker sig till 2024-06-30.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 7 201 kvm och 2 lokaler om 97 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tuncay Kaplan	Ordförande
Maryan Abdi	Ledamot
Susanne Sjöholm	Ledamot
Tuija Darvishi Gaziani	Ledamot

Valberedning

Nina Metzner och Marita Kuusinen, varav förstnämnda är sammankallande

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Mats Lethipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Passersystem
2009	Trädgård
2010	Tvättstugor
2010	Miljöstuga
2011	Takrenovering
2012	Värmejustering
2013	Byte Vattenkopplingar
2013	Trapphusarmaturer
2014	Radon
2014	OVK-besiktning
2014	Stamspolning
2014	Trapphusarmaturer 9-15
2015	Staket
2015	Målning källare
2015	Trädfällning, stubbfräsning



2016	Inskaffat duch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter
2016	Målning källargångar
2016	Gårdsrenovering och asfaltering
2016	Trädfällning för luftigare utemiljö
2017	Trädfällning
2017	Uppgrävning och återställning uteplatser
2017	Fasadrenovering radhusen
2017	Energieffektivisering hissbelysning
2018	Borttagning lusthus
2018	Energieffektivisering armaturer gatubelysning
2019	Renovering och målning av radhusförråd
2019	Underhåll av takkrona/fönsterbleck radhus
2020	Hissmodernisering
2020	Stampolning
2020	OVK-besiktning

Planerade underhåll

Underhållsplan finns och sträcker sig till och med 2071

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust, vilket beror främst på reparationer av bostäder samt av hissrenoveringarna

I resultatet för 2021 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.

Underhåll

Underhåll av fastighet som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

2021	Modernisering/renovering hissar
2021	Injustering ventilation
2021	Upprustning tvättstuga
2021	Markarbete

U

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 100 446	6 038 002	6 023 409	5 930 611
Resultat efter fin. poster	-960 885	-3 719 292	88 116	-288 616
Soliditet, %	46	47	50	50
Yttre fond	1 700 000	100 000	-	-
Taxeringsvärde	80 913 000	79 521 000	79 521 000	58 188 000
Bostadsyta, kvm	7 201	7 201	7 201	7 201
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	808	808	808
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 293	4 314	4 335	4 353
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,17	1,17	1,14
Belåningsgrad, %	55,59	55,11	54,10	53,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	32 569 145	-	-	32 569 145
Upplåtelseavgifter	7 233 500	-	-	7 233 500
Fond, yttre underhåll	100 000	-	1 600 000	1 700 000
Balanserat resultat	-7 516 641	-3 719 292	-1 600 000	-12 835 933
Årets resultat	-3 719 292	3 719 292	-960 885	-960 885
Eget kapital	28 666 712	0	-960 885	27 705 828

M

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 835 933
Årets resultat	-960 885
Totalt	<u>-13 796 817</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt ⁴
följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-745 500
Balanseras i ny räkning	-14 651 317
	<u><u>-13 796 817</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

4

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 100 446	6 035 575
Rörelseintäkter		100 076	2 427
Summa rörelseintäkter		6 200 522	6 038 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 271 599	-7 858 299
Övriga externa kostnader	7	-615 588	-519 837
Personalkostnader	8	-187 268	-177 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-756 015	-843 710
Summa rörelsekostnader		-6 830 470	-9 399 657
RÖRELSERESULTAT		-629 948	-3 361 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 305	6 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 242	-363 923
Summa finansiella poster		-330 937	-357 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-960 885	-3 719 292
ÅRETS RESULTAT		-960 885	-3 719 292

M

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	55 607 408	56 359 555
Markanläggningar	10	20 277	21 753
Maskiner och inventarier	11	45 433	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 673 118	56 381 308
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 673 118	56 381 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 552	63 445
Övriga fordringar		954	25 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	342 861	377 552
Summa kortfristiga fordringar		383 367	466 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 835 748	3 919 481
Summa kassa och bank		3 835 748	3 919 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 219 115	4 386 295
SUMMA TILLGÅNGAR		59 892 233	60 767 603

U

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 802 645	39 802 645
Fond för yttre underhåll		1 700 000	100 000
Summa bundet eget kapital		41 502 645	39 902 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 835 933	-7 516 641
Årets resultat		-960 885	-3 719 292
Summa fritt eget kapital		-13 796 817	-11 235 933
SUMMA EGET KAPITAL		27 705 828	28 666 712
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 202 101	11 000 000
Summa långfristiga skulder		21 202 101	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 709 722	20 061 809
Leverantörsskulder		479 686	161 136
Skatteskulder		12 053	15 021
Övriga kortfristiga skulder		29 872	32 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	752 972	830 872
Summa kortfristiga skulder		10 984 305	21 100 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 892 233	60 767 603

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 919 481	7 074 941
Resultat efter finansiella poster	-960 885	-3 719 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	756 014	843 710
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-204 870	-2 875 582
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	83 447	-33 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	235 501	-93 794
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	114 078	-3 002 752
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-47 824	0
Kassaflöde från investeringar	-47 824	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-149 986	-152 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 986	-152 708
Årets kassaflöde	-83 732	-3 155 460
Likvida medel vid årets slut	3 835 748	3 919 481

41

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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	2-10 %
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

4

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Bredband internetanslutning	8 976	8 976
Försäkringsersättning	99 369	0
Hysesintäkter, bostäder	1 307 862	1 290 904
Årsavgifter, bostäder	4 719 396	4 719 396
Övriga intäkter	64 919	18 726
Summa	6 200 522	6 038 002

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	165 931	167 361
Hissbesiktning	11 963	46 256
Städning	131 256	131 256
Teknisk förvaltning	202 531	57 854
Yttre skötsel	73 296	124 067
Övrigt	197 852	78 368
Summa	782 829	605 162

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	175 941	0
Reparationer	821 522	563 683
Underhåll	745 500	4 238 147
Summa	1 742 963	4 801 830

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	222 193	140 694
Sophämtning	107 858	69 324
Uppvärmning	1 173 219	1 062 134
Vatten	296 655	301 288
Summa	1 799 925	1 573 440

U

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	43 166	44 338
Fastighetsförsäkringar	191 231	202 568
Fastighetsskatt	227 235	219 044
Kabel-TV	26 550	26 463
Självrisker	94 900	22 654
Tomträttsavgälder	362 800	362 800
Summa	945 882	877 867

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	165 680	159 156
Förbrukningsmaterial	44 608	25 655
Gemensamhetsanläggning	176 530	193 430
Konsultkostnader	138 866	61 126
Revisionsarvoden	47 330	43 750
Övriga förvaltningskostnader	42 574	36 721
Summa	615 588	519 837

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	44 768	42 511
Styrelsearvoden	142 500	135 300
Summa	187 268	177 811

U

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 365 682	64 547 795
Årets inköp	0	-182 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>64 365 682</u>	<u>64 365 682</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 006 127	-7 346 005
Årets avskrivning	-752 147	-660 122
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 758 274</u>	<u>-8 006 127</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>55 607 408</u></u>	<u><u>56 359 555</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 829 000	56 977 000
Taxeringsvärde mark	23 084 000	22 544 000
Summa	80 913 000	79 521 000

Not 10, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 500	29 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 500</u>	<u>29 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 747	-6 272
Årets avskrivning	-1 476	-1 475
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 223</u>	<u>-7 747</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>20 277</u></u>	<u><u>21 753</u></u>



Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	103 433	166 061
Inköp	47 824	-62 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151 257</u>	<u>103 433</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-103 433	-166 061
Avskrivningar	-2 391	62 628
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-105 824</u>	<u>-103 433</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 433</u>	<u>0</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	9 766	9 180
Försäkringspremier	122 087	166 813
Förvaltning	42 290	41 420
Kabel-TV	6 816	6 636
Tomträtt	90 700	90 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 202	62 803
Summa	342 861	377 552

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2024-09-25	0,98 %	10 300 399	10 384 288
SBAB	2022-08-24	0,83 %	9 611 424	9 677 521
SBAB	2023-10-11	1,10 %	11 000 000	11 000 000
Summa			30 911 823	31 061 809
<i>Varav kortfristig del</i>			9 709 722	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.




Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	35 443	14 754
Förutbetalda avgifter/hyror	503 492	505 391
Städning	10 938	10 938
Uppvärmning	169 258	127 968
Vatten	26 814	25 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 027	146 415
Summa	752 972	830 872


Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

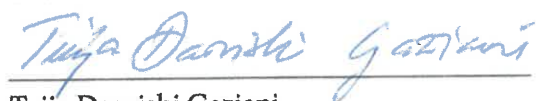
Kista, 2022 - 02 - 28

Ort och datum



Tuncay Kaplan
Ordförande


Maryan Abdi
Ledamot


Susanne Sjöholm
Ledamot


Tuija Darvishi Gaziani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 02


Adeco
Mats Lehtipalo
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 2021.

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 2021 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. Våra 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
- 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 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisionsred 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 2/3-22.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far