

Årsredovisning 2025

Brf Nystaden 2

769607-3670



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nystaden 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19



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.

u

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 2025-12-31, 323 800 kr. Avtalet sträcker sig till 2034-06-30.

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 80 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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring

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

Ingrid Dahnelius, Cebraill Uludag

4

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Passersystem
Trädgård
Spolning stammar
- 2010** ● Tvättstugor
Miljöstuga
- 2011** ● Takrenovering
- 2012** ● Värmejustering
- 2013** ● Byte Vattenkopplingar
Trapphusarmaturer
- 2014** ● Radon
Trapphusarmaturer 9-15
Stamspolning
OVK-besiktning
- 2015** ● Trädfällning, stubbfräsning
Målning källare
Staket
- 2016** ● Trädfällning för luftigare utemiljö
Gårdsrenovering och asfaltering
Målning källargångar
Inskaffat duch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter
- 2017** ● Fasadrenovering radhusen
Trädfällning
Energieffektivisering hissbelysning

4

- 2017** ● Uppgrävning och återställning uteplatser
- 2018** ● Borttagning lusthus
Energieffektivisering armaturer gatubelysning
- 2019** ● Renovering och målning av radhusförråd
Underhåll av takkrona/fönsterbleck radhus
- 2020** ● Stamspolning
Hissmodernisering
OVK-besiktning
- 2021** ● Injustering ventilation
Markarbete
Modernisering/renovering hissar
Upprustning tvättstuga
- 2022** ● Tillståndsanalys av VVC, tappvattensledninga, stammar och brunnar
Nytt stamfiber till fastigheten samt fiberindragning till samtliga lägenheter
- 2023** ● Byte av UC (Fjärrvärmecentral)
- 2024** ● Upprustning tvättstugan (Torktumlare)
Renovering av hyresslägenheter
Uppfräschning av parkbänkar
Trädfällningar och stubbfräsningar
- 2025** ● Renovering av hyresslägenheter
Upprustning tvättstugan (Tvättmaskin)

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Gruppanslutning internet	Bahnhof AB
Hisservice	Hisstech Sverige AB
Kabel-tv	Tele 2
Teknisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Grön Utsikt AB

Medlem i samfällighet

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

u

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2026 höjs avgifterna med 2%.

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst.

I resultatet för 2025 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 751 337	7 538 318	6 667 851	6 079 786
Resultat efter fin. poster	198 468	816 355	-524 026	734 715
Soliditet (%)	53	53	52	47
Yttre fond	6 792 354	5 236 104	4 123 875	2 554 500
Taxeringsvärde	101 259 000	92 320 000	91 528 000	91 528 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	1 033	897	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	77,9	76,8	75,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 195	4 380	4 405	5 262
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 408	3 550	3 571	4 212
Sparande / kvm totalyta, kr	210	214	94	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	28	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	204	178	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	73	58	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	322	302	264	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,36	2,68	1,23
Räntekänslighet (%)	4,03	4,24	4,91	6,51

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.

41

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 965 954	-	-	32 965 954
Upplåtelseavgifter	8 486 691	-	-	8 486 691
Fond, yttre underhåll	5 236 104	-	1 556 250	6 792 354
Balanserat resultat	-17 122 233	816 355	-1 556 250	-17 862 128
Årets resultat	816 355	-816 355	198 468	198 468
Eget kapital	30 382 871	0	198 468	30 581 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 862 128
Årets resultat	198 468
Totalt	-17 663 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-670 775
Balanseras i ny räkning	-18 592 885
	-17 663 660

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

4

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 751 337	7 538 318
Övriga rörelseintäkter	3	230 006	303 025
Summa rörelseintäkter		7 981 343	7 841 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 554 823	-4 724 308
Övriga externa kostnader	8	-597 503	-580 170
Personalkostnader	9	-224 866	-225 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 486	-700 740
Summa rörelsekostnader		-7 054 679	-6 231 122
RÖRELSERESULTAT		926 665	1 610 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 255	80 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-784 452	-874 610
Summa finansiella poster		-728 197	-793 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198 468	816 355
ÅRETS RESULTAT		198 468	816 355

4

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	52 794 226	53 460 672
Markanläggningar	12	14 373	15 849
Maskiner och inventarier	13	7 177	16 741
Summa materiella anläggningstillgångar		52 815 776	53 493 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 815 776	53 493 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 855	49 099
Övriga fordringar		2 317	15 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	501 103	441 303
Summa kortfristiga fordringar		608 275	505 565
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 908 763	3 575 344
Summa kassa och bank		3 908 763	3 575 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 517 038	4 080 909
SUMMA TILLGÅNGAR		57 332 814	57 574 171

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 452 645	41 452 645
Fond för yttre underhåll		6 792 354	5 236 104
Summa bundet eget kapital		48 244 999	46 688 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 862 128	-17 122 233
Årets resultat		198 468	816 355
Summa fritt eget kapital		-17 663 660	-16 305 878
SUMMA EGET KAPITAL		30 581 339	30 382 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 171 745	9 509 626
Summa långfristiga skulder		19 171 745	9 509 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 950 636	16 400 636
Leverantörsskulder		335 411	276 828
Skatteskulder		12 970	33 788
Övriga kortfristiga skulder		134 474	40 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 146 239	929 683
Summa kortfristiga skulder		7 579 730	17 681 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 332 814	57 574 171

h

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	926 665	1 610 220
-----------------	---------	-----------

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	677 486	700 740
---------------------	---------	---------

	1 604 151	2 310 960
--	-----------	-----------

Erhållen ränta	56 255	80 745
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-670 607	-880 585
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	989 799	1 511 120
--	---------	-----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 710	-36 981
---	----------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	234 211	-16 337
--	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 121 300	1 457 802
--	-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	11 000 000	14 910 262
--------------	------------	------------

Amortering av lån	-11 787 881	-15 058 076
-------------------	-------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-787 881	-147 814
---	----------	----------

ÅRETS KASSAFLÖDE	333 419	1 309 988
------------------	---------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 575 344	2 265 356
--------------------------------	-----------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 908 763	3 575 344
------------------------------	-----------	-----------

4

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nystaden 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

4

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 050 736	5 932 152
Övriga årsavgifter	-660	-1 885
Hysesintäkter, bostäder	1 465 425	1 360 940
Övriga intäkter	235 836	247 111
Summa	7 751 337	7 538 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	14 239	7 870
Öres- och kronutjämning	-9	-8
Erhållna bidrag	25 650	8 550
Övriga intäkter	2 150	6 500
Försäkringsersättning	187 976	280 112
Summa	230 006	303 025

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	366 903	437 289
Besiktning och service	32 654	34 594
Städning	131 255	131 256
Trädgårdsarbete	157 438	86 918
Snöskottning	84 255	87 004
Summa	772 505	777 062

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	246 123	418 025
Försäkringsskador	234 047	56 468
Planerat underhåll	670 775	43 750
Summa	1 150 945	518 243

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 100	181 352
Uppvärmning	1 570 023	1 489 003
Vatten	612 902	530 786
Sophämtning	81 598	104 389
Summa	2 452 623	2 305 530

14

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	207 987	189 963
Självrisker	87 700	48 300
Tomträttsavgälder	323 800	343 300
Kabel-TV	256 161	247 600
Bredband	36 720	36 720
Fastighetsskatt	266 382	257 590
Summa	1 178 750	1 123 473

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	330 586	314 378
Förbrukningsmaterial	7 342	18 890
Juridiska kostnader	20 750	15 000
Revisionsarvoden	46 250	46 250
Ekonomisk förvaltning	192 576	185 652
Summa	597 503	580 170

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	175 300	171 900
Sociala avgifter	49 566	54 005
Summa	224 866	225 905

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	784 046	872 897
Övriga räntekostnader	406	1 713
Summa	784 452	874 610

4

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 365 682	64 365 682
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 365 682	64 365 682
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 905 010	-10 215 310
Årets avskrivning	-666 446	-689 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 571 456	-10 905 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 794 226	53 460 672
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 508 000	64 716 000
Taxeringsvärde mark	25 751 000	27 604 000
Summa	101 259 000	92 320 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 500	29 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 500	29 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 651	-12 175
Årets avskrivning	-1 476	-1 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 127	-13 651
Utgående restvärde enligt plan	14 373	15 849

4

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående

151 257

151 257

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

151 257

151 257

Akkumulerad avskrivning

Ingående

-134 516

-124 952

Årets avskrivning

-9 564

-9 564

Utgående ackumulerad avskrivning

-144 080

-134 516

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

7 177

16 741

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

2025-12-31

2024-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 372

95 600

Försäkringspremier

151 895

177 607

Kabel-TV

37 261

29 822

Tomträtt

80 950

80 950

Bredband

9 180

9 180

Förvaltning

50 445

48 144

Summa

501 103

441 303

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

**VILLKORS-
ÄNDRINGSDAG**

**RÄNTESATS
2025-12-31**

**SKULD
2025-12-31**

**SKULD
2024-12-31**

SBAB

2025-10-13

3,84 %

11 000 000

11 000 000

Swedbank Hypotek AB

2026-02-28

2,37 %

4 900 128

4 900 128

Swedbank Hypotek AB

2027-12-22

2,91 %

9 634 753

10 010 134

Swedbank Hypotek AB

2029-12-20

3,24 %

10 587 500

10 010 134

Summa

25 122 381

25 910 262

Varav kortfristig del

5 950 636

16 400 636

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 869 841 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

u

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 875	0
Städning	10 938	10 938
El	17 273	19 587
Uppvärmning	211 466	193 473
Utgiftsräntor	130 683	16 838
Vatten	51 747	44 774
Sophämtning	25 213	5 332
Förutbetalda avgifter/hyror	647 044	638 741
Summa	1 146 239	929 683

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Erhållen köpeskilling kommer att användas för amortering av föreningens lån, vilket minskar föreningens skuldsättning och framtida räntekostnader.

4

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

KISTA, 2026-03-24

Ort och datum



Tuncay Kaplan
Ordförande



Maryam Abdi
Styrelseledamot



Susanne Sjöholm
Styrelseledamot



Tuija Darvishi Gaziani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-06



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 2025.

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 2025 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:

4

- 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.

47

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far