



# Årsredovisning 2020

Brf Nystaden 2

Org. 769607-3670

*W*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Nystadsgatan 1, bv, 164 75 Kista

Miljöstugan öppen måndagar på ojämna veckor 19.00-20.00

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.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 ska 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 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 2020-12-31 362 800 kr. Avtalet sträcker sig till 2024-06-30.

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 78 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Underhåll av takkrona/fönsterbleck r.hus	2019
Renovering och målning av radhusförråd	2019
Energieffektivisering armaturer gatubelysning	2018
Borttagning lusthus	2018
Energieffektivisering hiss-belysning	2017
Fasadrenovering radhusen	2017
Uppgrävning och återst uteplatser	2017
Trädfällning	2017
Trädfällning för luftigare utemiljö	2016
Gårdsrenovering och asfaltering	2016
Målning källargångar	2016
Inskaffat dusch och wc för anv vid renovering av hyreslägenheter	2016
Trädfällning, stubbfräsning	2015
Målning källare	2015
Staket	2015
Trapphusarmaturer 9-15	2014
Stamspolning	2014
OVK-besiktning, godkänd	2014
Radon, godkänd	2014
Trapphusarmaturer	2013
Byte Vattenkopplingar	2013
Värmeinjustering	2012
Takrenovering	2011
Miljöstuga	2010
Föreningslokal	2010
Tvättstugor	2010
Trädgård	2009
Passersystem	2009
Spolning stammar	2009

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Storholmen förvaltning från och med september 2020. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Underhållsplan** finns och sträcker sig till och med 2071.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2001-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-08-01. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 105 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 103. Under året har 6 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-11-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tuncay Kaplan	ledamot/ordf.
Maryan Abdi	ledamot
Tuija Darvishi	ledamot
Susanne Sjöholm	ledamot
Ali Zahar	suppleant

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

**Valberedningen** består av Cebrail Uludag.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust vilket är en försämring jämfört med vinsten 2019. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll och då främst hissrenoveringarna.

DN

I resultatet för år 2020 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. kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret: Fem av föreningens hissar är renoverade/moderniserade och är nu mycket driftsäkra, energibesparande och följer bestämmelser och lagar som är satta för en säker hiss. Arbetet med OVK-besiktning har påbörjar under året och en ny Energideklaration är upprättad. Vi har också genomfört en komplett stamspolning.

Genomförd åtgärd	Kkr
Hissmodernisering	4 000
Stamspolning	150
OVK-besiktning	110

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 150 Kkr, se nedan. Hissmoderniseringen är påbörjad och kommer avslutas under året. Injustering av ventilation, upprustning av tvättstugan och ny asfaltläggning på berörda områden är också planerat att genomföras under 2021.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Modernisering/renovering hissar	2021	1 000
Injustering ventilation	2021	100
Upprustning tvättstuga	2021	200
Markarbete	2021	200

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>32 569 145</b>	<b>7 233 500</b>	<b>0</b>	<b>-7 504 757</b>	<b>88 116</b>	<b>32 386 004</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Anspråktagande ur fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				88 116	-88 116	
Upplåtelser						
Årets resultat					-3 719 292	-3 719 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 569 145</b>	<b>7 233 500</b>	<b>100 000</b>	<b>-7 516 641</b>	<b>-3 719 292</b>	<b>28 666 712</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 038	6 023	5 931	5 966	5 977
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 719	88	-289	-1 594	553
Soliditet, %	47,2	50,0	50,0	48,6	49,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	808	808	808	808
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 299	5 299	5 328	5 413	5 438
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 575	5 575	5 575	5 577	5 577
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	1,17	1,14	1,36	1,48
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,1	54,1	53,5	52,8	52,2

\* 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	-7 516 641
Årets resultat	-3 719 292
	<hr/>
	-11 235 933
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	1 600 000
I ny räkning överföres	-12 835 933
	<hr/>
	-11 235 933

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*M*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 035 572	6 019 909
Övriga intäkter		2 430	3 500
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>6 038 002</b>	<b>6 023 409</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 077 383	-4 111 721
Övriga externa kostnader	4	-300 753	-268 210
Personalkostnader	5	-177 811	-183 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 710	-958 809
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 399 657</b>	<b>-5 522 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 361 655</b>	<b>501 338</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 286	7 171
Räntekostnader		-363 923	-420 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 637</b>	<b>-413 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 719 292</b>	<b>88 116</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 719 292</b>	<b>88 116</b>

M

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	56 381 308	57 225 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 381 308</b>	<b>57 225 018</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 381 308</b>	<b>57 225 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		63 445	601
Övriga fordringar		25 817	36 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	377 552	396 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>466 814</b>	<b>433 439</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 919 481</b>	<b>7 074 941</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 386 295</b>	<b>7 508 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 767 603</b>	<b>64 733 398</b>

U

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		39 802 645	39 802 645
Fond för yttre underhåll		100 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 902 645</b>	<b>39 802 645</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 516 641	-7 504 757
Årets resultat		-3 719 292	88 116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 235 933</b>	<b>-7 416 641</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 666 712</b>	<b>32 386 004</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		11 000 000	31 086 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>	<b>31 086 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	<b>8</b>	20 061 809	127 931
Leverantörsskulder		161 136	305 344
Aktuell skatteskuld		15 021	36 390
Övriga skulder		32 053	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	830 872	791 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 100 891</b>	<b>1 260 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 767 603</b>	<b>64 733 398</b>

W



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 361 655	501 338
Justeringar för avskrivningar	843 710	958 809
Erhållen ränta mm	6 286	7 171
Erlagd ränta	-363 923	-420 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 875 582</b>	<b>1 046 925</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-62 844	1 672
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	29 468	-75 277
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-144 208	-33 752
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	50 414	260 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 002 752</b>	<b>1 199 882</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	18 939
Amortering långfristiga lån	-152 708	-146 870
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-152 708</b>	<b>-127 931</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-3 155 460</b>	<b>1 071 951</b>
Likvida medel vid årets början	7 074 941	6 002 990
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 919 481</b>	<b>7 074 941</b>

W

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **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.

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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Föreningen beskattas också för småhus där fastighetsavgiften per småhus var 8 049 kr för räkenskapsåret.

M

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hyresintäkter bostäder	1 290 904	1 278 188
	Årsavgifter bostäder	4 719 396	4 719 396
	Bredband internetanslutning	8 976	8 976
	Övriga intäkter	16 296	13 349
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>6 035 572</b>	<b>6 019 909</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetskötsel	122 085	156 000
	Teknisk förvaltning	57 854	0
	Hissbesiktning	46 256	0
	Yttre skötsel	124 067	64 381
	Reparationer och underhåll	4 801 831	915 207
	Fastighetsel	140 694	181 964
	Fjärrvärme	1 062 134	1 137 213
	Vatten	301 288	286 974
	Sophantering	69 324	136 506
	Tomträttsavgäld	362 800	362 800
	Gemensamhetsanläggning	193 430	132 505
	Fastighetsförsäkring	202 568	151 135
	Fastighetsskatt/avgift	219 044	241 135
	Övriga driftskostnader	374 008	345 901
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>8 077 383</b>	<b>4 111 721</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Telefonkostnader	8 160	7 425
	Inkasso/betalningsföreläggande	3 110	2 038
	Revisionsarvode	43 750	45 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	160 906	156 303
	IT-tjänster	435	870
	Bankkostnader	4 137	3 645
	Advokatkostnader	0	27 000
	Övriga administrativa kostnader	80 255	25 929
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>300 753</b>	<b>268 210</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Löner och ersättningar	135 300	139 500
	Sociala kostnader	42 511	43 831
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>177 811</b>	<b>183 331</b>

M

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 577 295	64 577 295
	Försäljningar/utrangeringar	-182 113	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 395 182	64 577 295
	Ingående avskrivningar	-7 352 277	-6 393 468
	Försäljningar/utrangeringar	182 113	0
	Årets avskrivningar	-843 710	-958 809
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 013 874	-7 352 277
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 381 308</b>	<b>57 225 018</b>
	Redovisat värde byggnader	56 359 555	57 201 790
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	21 753	23 228
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>56 381 308</b>	<b>57 225 018</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	79 521 000 56 977 000	79 521 000 56 977 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	166 813	169 206
	Tomträttsavgäld	90 700	90 700
	Arvode ekonomisk förvaltning	41 420	39 789
	Övriga förutbetalda kostnader	78 619	96 733
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>377 552</b>	<b>396 428</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	511 724
	Amortering efter 5 år	11 000 000	30 574 862
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 000 000</b>	<b>31 086 586</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-09-08	1,38	91 654	10 384 288
SBAB	2021-08-24	0,88	61 054	9 677 521
SBAB	2023-10-11	1,10		11 000 000
<b>Summa</b>			<b>152 708</b>	<b>31 061 809</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-152 708
	Lån för villkorsändring 2021			-19 909 101
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>11 000 000</b>

M

TU

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	511 289	477 167
	Upplupen elkostnad	14 754	13 370
	Upplupen fjärrvärmekostnad	127 968	143 627
	Övriga upplupna kostnader	176 861	156 979
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	830 872	791 143

### Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

### Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

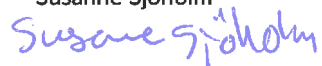
Mot bakgrund av pandemin och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Akalla 2021-03-23

  
Tuncay Kaplan


  
Maryan Abdi

Susanne Sjöholm

  
Susanne Sjöholm

  
Tuija Darvishi

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2021.

  
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 2020.

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 2020 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 revisionsned 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:

*M*





- 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## **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 2020 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### ***Revisorers 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.

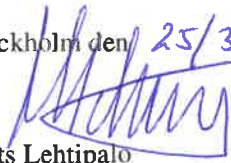
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

*M*



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

25/3 - 21.  


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

