



Välkommen till årsredovisningen för Brf NyStad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sveaborg 5	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2014.

Fastigheten är försäkrad hos Borätterna/Söderbergs&Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 7 024 kvm. Byggnadernas totalyta är 6989 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zekiye Güler Thompson	Ordförande
Amithamali Gunasekara Tarre	Styrelseledamot
Jan Mikael Palmén	Styrelseledamot
Jan-Åke Samuelsson	Styrelseledamot
Kouassi Mathieu Kouakou	Styrelseledamot
Marie Edith Obrou Kouakou	Styrelseledamot
Yakup Öztürk	Styrelseledamot
Birgitta Karlsson Dorbegi	Suppleant

Valberedning

Kevin Thompson Sammanställande
Dag Blomqvist
Zofia Wiech

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Güler Thompson, Zekiye; Samuelsson, Jan-Åke Harry

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2023 | ● OVK åtgärdat - godkänt ill november 2026
Upprustning lekplatserna - nya bord innergården
Beskrning av buskar och träd
Ny kompletterande undercentral - värmen justerad
Spolning av dagvattenbrunnarna |
| 2022 | ● OVK,kontroll, ventilation - Genomfört - tillkommer uppföljning
Uppdatering av porttelefonin - Genomfört |
| 2021 | ● Spolning av dagvattenbrunnarna - Genomfört
Installation av ny fjärrvärmecentral - Genomfört
Beskrning av buskar och träd - Genomfört
Underhållsplan 2020-2040 av SBC - Genomfört |
| 2020 | ● Radonmätning - Genomfört |
| 2019 | ● Spolning avloppsrör, stammar - Genomfört
Målning tak Miljöstugan - Genomfört |
| 2018 | ● Energideklarationen - Genomfört |
| 2017-2018 | ● Takbyte, samtliga tak - Genomfört |
| 2017 | ● Slamtömning gårdsbrunnar - Genomfört |
| 2016-2018 | ● Nytt snöröjningsavtal - Genomfört
Nytt avtal ang grovsopor - Genomfört |
| 2016 | ● OVK, kontroll ventilation - Genomfört
Beskrning ädeträd och buskar - Genomfört
Portstängning dygnet runt - Genomfört |

- 2015-2019** ● Avtal med Anticimex, trygghetspaket - Besiktning mars-15/Nu Slutfört
- 2014** ● Belysning på fasaden randhuset mot gatan - Genomfört
Balkonger, tvättning av randhusets samtliga balkonger på 1 tr - Genomfört
- 2013** ● Dörruppställare samtliga portar o förrådsdörrar - Genomfört
Träportal entrén festplatsen - Genomfört
Nya förråds- och källardörrar - Genomfört
Staket runt grusplan - Genomfört
- 2012** ● Staket mot gångstråk - Genomfört
Ommålning miljöstugan - Genomfört
- 2011-2016** ● Upphandling lokalvård - Genomfört
- 2011** ● Rengöring soprum - Genomfört
Nytt bordtennisbord till festplatsen - Genomfört
Lyktstolpar målade - Genomfört
Staket och trappa vid festplatsen - Genomfört
Nya klämringar runt sopnedkastluckorna - Genomfört
Stensättning gavel norr - Genomfört
Väggmålning källare - Genomfört
- 2010-2016** ● Tak - Besiktat 2016 -underhåll 2017
- 2010-2011** ● Gavelbelysning radhus - Genomfört
- 2010** ● Golvmålning källare - Genomfört.
Utemiljö-staket gaveln Nystadsg.14 - Genomfört
Omförhandling teknisk förvaltning - Genomfört
- 2009-2016** ● Intrimning undercentral - Fortlöpande i samråd med NKG
- 2009-2013** ● Radonmätning - Genomfört, godkänt
- 2009-2010** ● Nya entréportar - Genomfört
- 2009** ● Spolning rörstammar - Genomfört
- 2008-2013** ● Nya källarförrådsdörrar - Genomfört
- 2008-2009** ● Trapphusmålning - Genomfört
- 2006** ● Säkerhetsdörrar - Genomfört
Byte balofixer - Genomfört
- 2005** ● Underhållsmålning tak - Genomfört

- 2004-2040** ● Omputsning av fasadskador - Genomförs regelbundet. Bättring fasadfärg, sprickor, fogar etc
- 2004-2012** ● Automatisk ljusständning - Genomfört
- 2004** ● Separering el, besiktning fönsterbågar - Genomfört
Renovering fönsterbågar - Genomfört

Planerade underhåll

- 2024** ● Digitaliserade tvättstugan tas i bruk
Stamspolning med statusbesiktning av stammarna
Tvätt av skärmräcken på balkonger och målning fönsterpartier markplan
Målning av radhusens entréförråd

Avtal med leverantörer

Tvättstugeservice	Electrolux Professional AB
El-nät	Ellevio-Fortum
Sopsug	Envac
Bank	Handelsbanken
Grovsopor-miljöstugan	Junkbusters Stockholm AB
Lokalvård	Keab Gruppen AB
Digitalisering tvättstugan	Manison Security AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Fastighetstekniks förvaltning	Oden Drift AB; Oden Smide AB
Hisservice	S:t Eriks hiss AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Värme	Stockholm Excergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Snöröjning	Stålfreds AB
Elkraftsleverantör	Switch Nordic Green AB
Porttelefoni	Telavox AB
Låssystem, portstängning	BBGruppen
Bredband	Tele2 Företag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning gjordes den 1 april med 12,5%. Föreningen har endast två hyresrätter där höjningen blev 4,75%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Anticimex med trygghetsförsäkring och förebyggande skydd mot råttor.

Övriga uppgifter

Föreningen har på grund av det ekonomiska läget varit återhållsam med nya satsningar under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 254 876	4 754 826	4 578 813	4 571 425
Resultat efter fin. poster	-523 931	-282 511	-229 420	88 010
Soliditet (%)	75	76	77	73
Yttre fond	508 498	241 341	241 341	235 776
Taxeringsvärde	91 591 000	71 687 000	78 591 000	78 591 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 151	1 195	1 195	1 493
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 138	1 157	1 157	1 446
Sparande per kvm totalyta, kr	52	38	108	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	44	30	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	199	186	142	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	40	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	298	272	211	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,56	0,66	-	-
Räntekänslighet (%)	1,57	-	-	-

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.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen har genomfört en avgiftshöjning för att säkerställa att kommande års budget skall hållas. Budgeten visar att vi håller balansen för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 604 835	-	-	18 604 835
Upplåtelseavgifter	11 786 350	-	-	11 786 350
Fond, yttre underhåll	241 341	-57 843	325 000	508 498
Balanserat resultat	-2 091 084	-224 668	-325 000	-2 640 752
Årets resultat	-282 511	282 511	-523 931	-523 931
Eget kapital	28 258 931	0	-523 931	27 735 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 315 752
Årets resultat	-523 931
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
Totalt	-3 164 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	396 583
Balanseras i ny räkning	-2 768 100

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 254 876	4 754 826
Övriga rörelseintäkter	3	179 948	5 187
Summa rörelseintäkter		5 434 824	4 760 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 836 348	-3 831 145
Övriga externa kostnader	9	-252 222	-327 201
Personalkostnader	10	-355 740	-348 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 288	-487 682
Summa rörelsekostnader		-5 932 598	-4 994 764
RÖRELSERESULTAT		-497 773	-234 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 908	5 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-45 066	-52 878
Summa finansiella poster		-26 158	-47 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-523 931	-282 511
ÅRETS RESULTAT		-523 931	-282 511

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	33 439 171	33 923 695
Maskiner och inventarier	13	0	3 764
Summa materiella anläggningstillgångar		33 439 171	33 927 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 442 671	33 930 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 760	22 026
Övriga fordringar	15	2 906 171	2 686 712
Summa kortfristiga fordringar		2 925 931	2 708 738
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	499 088	499 088
Summa kortfristiga placeringar		499 088	499 088
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	-457
Summa kassa och bank		0	-457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 425 019	3 207 370
SUMMA TILLGÅNGAR		36 867 690	37 138 328

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 391 185	30 391 185
Fond för yttre underhåll		508 498	241 341
Summa bundet eget kapital		30 899 683	30 632 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 640 752	-2 091 084
Årets resultat		-523 931	-282 511
Summa fritt eget kapital		-3 164 683	-2 373 595
SUMMA EGET KAPITAL		27 735 000	28 258 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	8 000 000	0
Leverantörsskulder		473 095	360 346
Skatteskulder		41 988	27 054
Övriga kortfristiga skulder		158 913	79 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	458 694	412 545
Summa kortfristiga skulder		9 132 690	879 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 867 690	37 138 328

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-497 773	-234 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	488 288	487 682
	-9 486	252 931
Erhållen ränta	18 908	5 118
Erlagd ränta	-44 930	-52 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 508	205 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 767	-18 314
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	253 157	362 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 882	549 058
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000	0
Amortering av lån	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 882	549 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 598 134	2 049 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 736 017	2 598 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf NyStad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1,16 - 5 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 094 493	4 602 019
Hyresintäkter bostäder	151 912	145 362

Gemensamhetslokal	2 000	1 500
Pantsättningsavgift	2 541	6 038
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-9	-92
Summa	5 254 876	4 754 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	58 345	0
Övriga intäkter	23 855	5 187
Försäkringsersättning	97 748	0
Summa	179 948	5 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	75 180	63 738
Fastighetsskötsel utöver avtal	355 582	17 382
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 595
Städning enligt avtal	196 446	193 643
Hissbesiktning	8 488	8 094
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	93 850
Brandskydd	0	1 285
Gårdkostnader	21 499	10 389
Gemensamma utrymmen	3 377	0
Sophantering	246 878	227 676
Snöröjning/sandning	45 000	111 600
Serviceavtal	57 153	24 275
Fordon	2 373	1 698
Förbrukningsmaterial	26 706	11 327
Summa	1 038 682	766 551

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	23 789	0
Tvättstuga	8 471	28 709
Trapphus/port/entr	16 594	20 871
Sophantering/återvinning	4 800	0
Dörrar och lås/porttele	63 310	33 600
VVS	37 696	22 037
Ventilation	3 688	0
Elinstallationer	111 272	4 873
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	54 898
Hissar	6 462	67 060
Mark/gård/utemiljö	0	6 740
Vattenskada	160 840	24 108
Summa	436 922	262 895

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	54 433	0
Dörrar och lås	0	8 744
Ventilation	0	43 125
Elinstallationer	0	5 974
Mark/gård/utemiljö	342 150	0
Summa	396 583	57 843

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	334 569	303 297
Uppvärmning	1 387 787	1 288 217
Vatten	362 352	289 841
Sophämtning/renhållning	47 460	30 518
Grovsopor	0	3 831
Summa	2 132 168	1 915 704

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	131 830	142 279
Tomträttsavgäld	392 200	392 200
Kabel-TV	28 920	26 348
Bredband	3 584	3 584
Fastighetsskatt	275 459	263 741
Summa	831 993	828 152

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 207	6 880
Inkassokostnader	463	0
Övriga förluster	-4 524	3 723
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Styrelseomkostnader	3 746	19 902
Fritids och trivselkostnader	19 110	71 974
Föreningskostnader	905	21 521
Förvaltningsarvode enl avtal	146 982	142 877
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	3 878	12 394
Administration	26 971	14 198
Konsultkostnader	417	2 542
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 440
Summa	252 222	327 201

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	276 000	270 670
Löner till kollektivanst	3 300	0
Övriga arvoden	0	3 300
Arbetsgivaravgifter	76 440	74 765
Summa	355 740	348 735

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	44 873	52 871
Dröjsmålsränta	31	0
Övriga räntekostnader	162	7
Summa	45 066	52 878

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 731 355	40 731 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 731 355	40 731 355
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 807 660	-6 324 996
Årets avskrivning	-484 524	-482 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 292 184	-6 807 660
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 439 171	33 923 695
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 479 000	53 927 000
Taxeringsvärde mark	26 112 000	17 760 000
Summa	91 591 000	71 687 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 927	68 927
Utgående anskaffningsvärde	68 927	68 927
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 163	-60 145
Avskrivningar	-3 764	-5 018
Utgående avskrivning	-68 927	-65 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 764

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82 654	621
Klientmedel	0	1 544 762
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	87 500	87 500
Transaktionskonto	1 667 843	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 829
Summa	2 906 171	2 686 712

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	499 088	499 088
Summa	499 088	499 088

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	0,61 %	8 000 000	8 000 000
Summa			8 000 000	8 000 000
Varav kortfristig del			-8 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 000 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	4 067	3 931
Förutbet hyror/avgifter	454 627	408 614
Summa	458 694	412 545

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 700 000	27 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Att den digitala tvättstugan kan tas i bruk från början av februari.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Zekiye Güler Thompson
Ordförande

Amithamali Gunasekara Tarre
Styrelseledamot

Jan Mikael Palmén
Styrelseledamot

Jan-Åke Samuelsson
Styrelseledamot

Kouassi Mathieu Kouakou
Styrelseledamot

Marie Edith Obrou Kouakou
Styrelseledamot

Yakup Öztürk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 12:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:

BkzXuFKmA

ENVELOPE ID:

HkQ_FFJXA-BkzXuFKmA

DOCUMENT NAME:

Brf NyStad, 769606-1766 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JACOB JACOBSSON jacob.jacobsson@seb.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:45 13.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/26) IP: 2001:0DB8:239b:5736:078d:0e0f:649d:cb44
2. AMITHAMALI GUNASEKARA TARR E amitha.tarre@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:49 13.05.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/27) IP: 217.213.90.161
3. ZEKIYE GÜLER THOMPSON zekiye.guler@edu.stockholm.se	Signed Authenticated	13.05.2024 17:31 13.05.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/24) IP: 83.185.41.238
4. Jan-Åke Samuelsson sam@globetree.org	Signed Authenticated	13.05.2024 17:57 13.05.2024 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/22) IP: 188.126.80.46
5. JAN MIKAEL PALMÉN janmikaelpalmen@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 18:51 13.05.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/01) IP: 85.229.104.83
6. MARIE OBROU KOUAKOU obroumarie@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:29 13.05.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/14) IP: 94.234.100.27
7. KOUASSI MATHIEU KOUAKOU kmathieu@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:54 14.05.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/21) IP: 94.234.104.162
8. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:53 14.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.187.176.158

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nystad, org. nr 769606-1766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nystad för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Nystad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 12:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:

r1V7_FFkm0

ENVELOPE ID:

ryg7dKYk7C-r1V7_FFkm0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Nystad 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	14.05.2024 12:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	14.05.2024 12:52	Low	IP: 83.187.176.158

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed