



Årsredovisning 2018

Brf Nystaden 2

Org. 769607-3670

IM

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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 2016-12-31 362 800 kr.

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
6 st 2 rum och kök
65 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.

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



Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energieffektivisering hissbelysning	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	2016
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
Värmeinjusterings	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 Järva Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

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 107 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 106. Under året har 6 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tuncay Kaplan	ledamot/ordf.
Maryan Abdi	ledamot
Angelica Drosso	ledamot
Tuija Darvishi	ledamot
Marja Siltala	suppleant
Susanne Sjöholm	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisorer, valts och som revisorssuppleant Henrik Lundström.

Valberedningen består av Cebraïl Uludag och Suleyman Gezer varav den förstnämnde är sammankallande.

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 2018 är en förlust som dock är väsentligt mindre än förlusten 2017. Förändringen beror främst på lägre underhålls- och reparationskostnader.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdepminskning 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. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Arbetet med energieffektiviseringen fortsätter och under året har föreningen bytt armaturerna till gatubelysningen till nya energisnåla ledarmaturer. Föreningen har också tagit bort lusthuset för ljusare och tryggare utemiljö.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 300 Kkr, se nedan. Under nästkommande år kommer föreningen att börja med modernisering av hissarna. Planen är att genomföra byte/renovering av en hiss per år. När föreningen köpte sin fastighet tog man höjd för finansieringen av underhåll fram till år 2018. Därför görs ingen avsättning till yttre fond förrän år 2019. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Modernisering/renovering 1 hiss/år	2019	1 000
Renovering och målning av radhusförråden	2019	150
Renovering av fönsterbleck på radhusen	2019	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 172 336	5 830 309	-5 622 562	-1 593 579	30 786 504
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond					
Anspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-1 593 579	1 593 579	
Upplåtelser	396 809	1 403 191			1 800 000
Årets resultat				-288 616	-288 616
Belopp vid årets utgång	32 569 145	7 233 500	-7 216 141	-288 616	32 297 888

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 931	5 966	5 973	5 844	5 650
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-289	-1 594	553	126	-677
Soliditet, %	50,0	48,6	49,9	49,0	47,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	809	818	818	791	751
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 433	5 524	5 545	5 563	5 756
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 646	5 648	5 648	5 648	5 579
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,13	1,35	1,47	2,44	3,21
Fastighetens belåningsgrad, % **	53,9	53,2	52,5	51,8	52,8

* 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	-7 216 141
Årets resultat	-288 616
	-7 504 757
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-7 504 757
	-7 504 757

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 928 136	5 962 886
Övriga intäkter		2 475	2 755
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 930 611	5 965 641
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 398 666	-5 665 733
Övriga externa kostnader	4	-490 343	-488 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-983 200	-986 219
Summa rörelsens kostnader		-5 872 209	-7 140 697
Rörelseresultat		58 402	-1 175 056
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 604	8 290
Räntekostnader		-354 622	-426 813
Summa finansiella poster		-347 018	-418 523
Resultat efter finansiella poster		-288 616	-1 593 579
Årets resultat		-288 616	-1 593 579



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	58 183 827	59 167 027
Summa materiella anläggningstillgångar		58 183 827	59 167 027
Summa anläggningstillgångar		58 183 827	59 167 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 273	11 273
Övriga fordringar		25 815	97 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	331 745	317 357
Summa kortfristiga fordringar		359 833	425 779
Kassa och bank		6 002 990	3 731 567
Summa omsättningstillgångar		6 362 823	4 157 346
SUMMA TILLGÅNGAR		64 546 650	63 324 373



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		39 802 645	38 002 645
Summa bundet eget kapital		39 802 645	38 002 645
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 216 141	-5 622 562
Årets resultat		-288 616	-1 593 579
Summa fritt eget kapital		-7 504 757	-7 216 141
Summa eget kapital		32 297 888	30 786 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	31 233 456	31 348 084
Summa långfristiga skulder		31 233 456	31 348 084
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	108 992	118 692
Leverantörsskulder		339 096	319 518
Aktuell skatteskuld		5 471	3 645
Övriga skulder		27 945	44 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	533 802	703 773
Summa kortfristiga skulder		1 015 306	1 189 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 546 650	63 324 373



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	58 402	-1 175 056
Justeringar för avskrivningar	983 200	986 219
Erhållen ränta mm	7 604	8 290
Erlagd ränta	-354 622	-426 813
Betald inkomstskatt	1 826	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	696 410	-607 360
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 000	-3 793
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	56 946	-2 002
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	19 578	146 427
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-186 183	34 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 751	-431 735
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 800 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-9 700	12 786
Amortering långfristiga lån	-114 628	-127 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 675 672	-114 753
Förändring av likvida medel	2 271 423	-546 488
Likvida medel vid årets början	3 731 567	4 278 055
Likvida medel vid årets slut	6 002 990	3 731 567



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 1 337 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 7 812 kr för räkenskapsåret.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	1 245 021	1 279 004
	Årsavgifter bostäder	4 659 636	4 661 351
	Bredband internetanslutning	8 976	9 372
	Övriga intäkter	14 503	13 159
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 928 136	5 962 886
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	143 000	168 263
	Teknisk förvaltning	0	2 750
	Hissbesiktning	0	8 250
	Yttre skötsel	109 855	18 069
	Reparationer och underhåll	1 148 018	2 600 980
	Fastighetsel	189 857	165 276
	Fjärrvärme	1 184 040	1 181 355
	Vatten	282 668	270 364
	Sophantering	133 370	54 955
	Tomträttsavgäld	362 800	362 800
	Gemensamhetsanläggning	112 051	145 455
	Fastighetsförsäkring	135 296	130 863
	Fastighetsskatt/avgift	185 761	183 935
	Övriga driftkostnader	411 950	372 418
	Summa övriga driftkostnader	4 398 666	5 665 733
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Telefonkostnader	7 586	10 048
	Inkasso/betalningsföreläggande	783	1 988
	Revisionsarvode	35 000	35 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	153 470	151 551
	IT-tjänster	1 099	1 202
	Bankkostnader	3 610	3 319
	Advokatkostnader	39 313	31 500
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	176 234	176 439
	Övriga administrativa kostnader	73 248	77 698
	Summa övriga externa kostnader	490 343	488 745

lm

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	64 577 295	64 577 295		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 577 295	64 577 295		
	Ingående avskrivningar	-5 410 268	-4 427 067		
	Årets avskrivningar	-983 200	-983 201		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 393 468	-5 410 268		
	Utgående redovisat värde	58 183 827	59 167 027		
	Redovisat värde byggnader	58 159 124	54 954 121		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	24 703	4 212 906		
	Summa redovisat värde	58 183 827	59 167 027		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 288 000	54 288 000		
	varav byggnader:	38 442 000	38 442 000		
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	117 405	111 815		
	Tomträttsavgäld	90 700	90 700		
	Samfällighetsförening	0	36 339		
	Övriga förutbetalda kostnader	123 640	78 503		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 745	317 357		
Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 1 år	108 992	118 692		
	Amortering inom 2 till 5 år	435 968	474 768		
	Amortering efter 5 år	30 688 496	30 754 624		
	Summa långfristiga skulder	31 233 456	31 348 084		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SBAB	2021-09-08	1,38	60 876	10 547 478
	SBAB	2019-08-22	0,76	48 116	9 794 970
	SBAB	2019-09-18	1,54		11 000 000
	Summa			108 992	31 342 448
	Avgår kortfristig del				108 992
	Summa långfristiga skulder				31 233 456

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	428 670	450 538
	Upplupen elkostnad	19 688	16 191
	Upplupen fjärrvärmekostnad	0	174 787
	Övriga upplupna kostnader	85 444	62 257
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 802	703 773

Övriga noter

Not 9	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Akalla 2019- 03-13

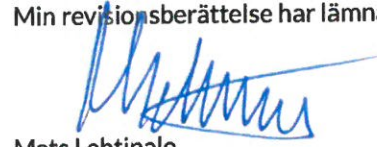

Tuncay Kaplan


Maryan Abdi


Angelica Drossou


Tuija Darvishi

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2019.


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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ll

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 2018 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.

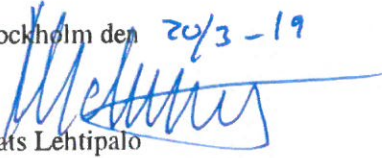
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

20/3-19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

