

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nexor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

David Lysholm	Ordförande
Eva Katarina Maria Gyllner	Kassör
Kicki Kristin Elisabeth Biärsjö	Ledamot
Valeria Hedman	Ledamot
Leif Per Åke Östberg	Ledamot

Malin Helldorff	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Katarina Maria Gyllner, Valeria Hedman och David Lysholm.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Ståhlberg

Ordinarie Extern

Islinge Revision AB

Valberedning

Hans Eliasson
Hedvig Wünsche

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROXEN 5	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, en undercentral.

Byggnadsår och ytor

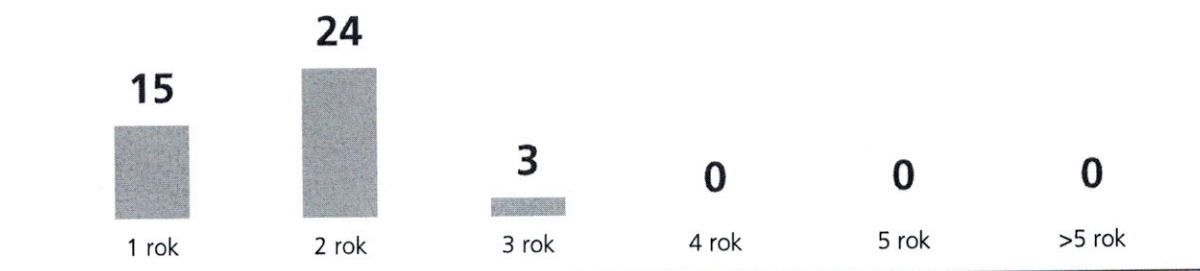
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 519 m², varav 2 145 m² utgör lägenhetsyta och 374 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	72 m ²	
Kontor	55 m ²	
Förråd	18 m ²	
Förråd	18 m ²	
Förråd	1 m ²	
Förråd	1 m ²	
Förråd	1 m ²	
BRF Expedition	27 m ²	
Förråd	44 m ²	
Förråd	10 m ²	
Förråd	10 m ²	

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

[Handwritten signature]

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ökad elkapacitet till fastigheten	2019	
Renovering avloppstammar	2018	
källargång etapp 2		
Renovering avloppsstammar	2017	
källargång etapp 1		
Avslutande stambyte i badrum	2017	2 lgh
Utbyte fastighetens låssystem	2016	
Garageportsrenovering	2016	
Målning av trappuppgångar	2015	
Utbyte av belysning	2015	
trappuppgångar		

Planerat underhåll	År
Renovering avloppsstammar	2019-2020
källargång etapp 3	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ellivio/Fortum	El och fjärrvärme
Stockholms Gas	Gasleverantör
Stockholm Vatten	Vattenleverantör
Nicator	Snöröjning
Städpoolen	Städning
COM-HEM	KabelTV/Datorleverantör
Bahnhof	Internetleverantör

Föreningens ekonomi

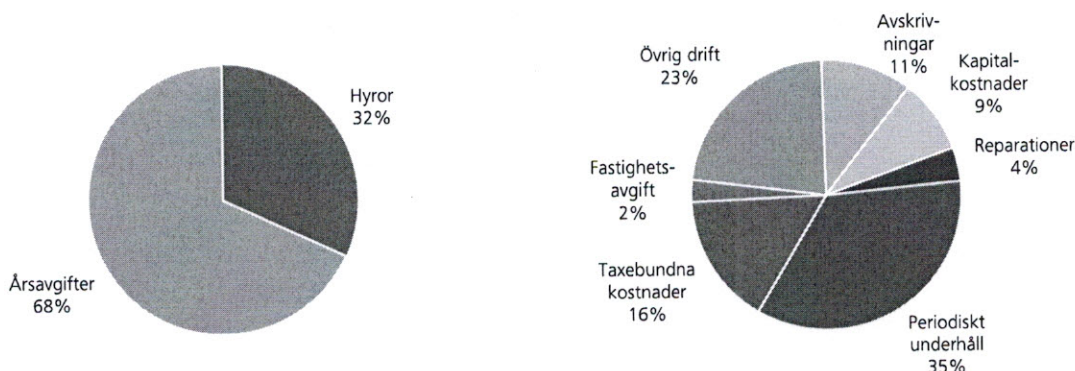
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 245 527	1 872 668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 952 491	1 866 288
Finansiella intäkter	39	53
Ökning av kortfristiga skulder	85 020	877
	2 037 549	1 867 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 343 204	2 241 451
Finansiella kostnader	261 453	250 641
Ökning av kortfristiga fordringar	16 869	2 267
	2 621 526	2 494 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	661 550	1 245 527
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-583 977	-627 141

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.




Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har vi äntligen genomfört det efterlängtade arbetet med byte av stigarledningar i föreningen. Detta var ett stort arbete som många medlemmar sett som viktigt så vi är glada att allt går smidigt till och att alla boende varit behjälpliga mot vår entreprenör. Det är således fritt fram för medlemmar att själva ombesörja installation av ny elcentral med tillhörande mätartavla för nya trefas-elen.

Vi har även moderniserat sophantering och infört husnära källsortering av matavfall i enlighet med kommunens föreskrifter. Sprunget ur det framgångsrika stadsodlingsarbetet undersöker föreningen tillsammans med intilliggande bostadsrättsföreningar även möjligheten till gemensam avfallshantering.

Föreningen har även utfört en radonmätning i fastigheten och inväntar utredning från radonkonsult om eventuella insatser behövs.

Föreningen har även höjt avgifterna med 5 procent vid årsskiftet då vi säkrar upp en ny buffert för underhållsarbeten, oförutsedda utgifter och även amortering av lån. De senaste årens planerade underhåll bl.a. elstigare och rörbyten har bekostats av bufferten liksom punktinsatser så som reparationer i avloppsrör och tak. Vi verkar ständigt för att hålla vårt fina hus i gott skick för många år framöver samtidigt som vi säkrar en hållbar ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	636	636	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 125	1 280	1 306	1 306
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 626	8 626	8 626	8 626
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	122	133	126	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	109	100	99
Soliditet (%)	43	45	46	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-972	-946	-1 489	-549
Nettoomsättning (tkr)	1 952	1 866	1 820	1 818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 145 m² bostäder och 374 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	62 771 600	0	0	62 771 600
Uppskrivningsfond	21 121 350	-222 330	0	21 343 680
Upplåtelseavgifter	16 017	0	0	16 017
Fond för yttre underhåll	417 055	167 055	0	250 000
S:a bundet eget kapital	84 326 022	-55 275	0	84 381 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-69 944 880	55 275	-945 711	-69 054 444
Årets resultat	-972 088	-972 088	945 711	-945 711
S:a ansamlad förlust	-70 916 968	-916 813	0	-70 000 155
S:a eget kapital	13 409 054	-972 088	0	14 381 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-972 088
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-69 777 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 055
summa balanserat resultat	-70 916 968

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-70 916 968

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 952 491	1 866 288
-----------------	-------	-----------	-----------

Summa rörelseintäkter		1 952 491	1 866 288
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-2 149 740	-2 042 373
----------------	-------	------------	------------

Övriga externa kostnader	Not 4	-122 168	-106 679
--------------------------	-------	----------	----------

Personalkostnader	Not 5	-71 296	-92 399
-------------------	-------	---------	---------

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-319 960	-319 960
---	-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader		-2 663 164	-2 561 411
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-710 674	-695 123
--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	53
--	----	----

Räntekostnader och liknande resultatposter	-261 453	-250 641
--	----------	----------

Summa finansiella poster	-261 414	-250 588
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-972 088	-945 711
-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

-972 088	-945 711
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	30 388 118	30 708 078
Summa materiella anläggningstillgångar	30 388 118	30 708 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 388 118	30 708 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	657	657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	743 226	810 781
Summa kortfristiga fordringar	743 883	811 438
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	97	499 650
Summa kassa och bank	97	499 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	743 980	1 311 088
SUMMA TILLGÅNGAR	31 132 098	32 019 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 787 617	62 787 617
Uppskrivningsfond		21 121 350	21 343 680
Fond för yttre underhåll	Not 9	417 055	250 000
Summa bundet eget kapital		84 326 022	84 381 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 944 880	-69 054 444
Årets resultat		-972 088	-945 711
Summa fritt eget kapital		-70 916 968	-70 000 155
SUMMA EGET KAPITAL		13 409 054	14 381 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	17 200 000	12 200 000
Summa långfristiga skulder		17 200 000	12 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	5 000 000
Leverantörsskulder		104 825	87 203
Skatteskulder		140 298	130 304
Övriga skulder		30 259	31 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	247 662	189 368
Summa kortfristiga skulder		523 044	5 438 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 132 098	32 019 166

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 330 788	1 267 415
Hyror bostäder	207 958	203 880
Hyror lokaler	220 711	196 883
Hyror parkering moms	15 600	15 600
Hyror garage moms	40 800	46 750
Hyror parkering	70 300	69 425
Hyror garage	57 000	53 000
Hyror förråd	9 300	13 300
Öresutjämning	33	35
	1 952 491	1 866 288

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	38 913
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 530	0
	Snöröjning/sandning	78 037	66 975
	Städning entreprenad	50 676	48 609
	Städning enligt beställning	343	7 685
	Myndighetstillsyn	18 384	10 180
	Gård	0	857
	Serviceavtal	12 313	5 899
	Förbrukningsmateriel	308	199
	Störningsjour och larm	0	1 935
	Brandskydd	0	35 882
		186 591	217 134
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 303	14 975
	Tvättstuga	2 300	15 094
	Lås	9 547	10 133
	VVS	82 054	19 044
	Elinstallationer	8 571	9 220
	Fasad	0	2 458
	Fönster	0	15 150
	Mark/gård/utemiljö	0	6 892
		118 775	92 966
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	149 216
	VVS	0	584 448
	Elinstallationer	1 025 000	81 125
	Tak	0	118 625
		1 025 000	933 414
	Taxebundna kostnader		
	El	52 461	46 696
	Värme	308 221	306 383
	Vatten	55 918	55 037
	Sophämtning/renhållning	40 553	39 691
	Grovsopor	5 495	4 495
		462 648	452 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 770	32 299
	Tomträttsavgäld	125 300	125 300
	Kabel-TV	38 292	37 483
	Bredband	85 680	85 861
		282 042	280 943
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 684	65 614
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 149 740	2 042 373

D
ES

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 750
	Föreningskostnader	406	2 183
	Fritids- och trivselkostnader	710	981
	Förvaltningsarvode	76 874	74 528
	Administration	1 999	756
	Konsultarvode	16 929	2 855
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		122 168	106 679
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 794	71 294
	Sociala kostnader	15 502	21 105
		71 296	92 399
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	97 630	97 630
	Uppskrivning byggnad	222 330	222 330
		319 960	319 960

Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		9 763 020	9 763 020
Utgående anskaffningsvärde		9 763 020	9 763 020
Ackumulerad uppskrivning			
Vid årets början		22 233 000	22 233 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-222 330	-222 330
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp		-889 320	-666 990
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp		21 121 350	21 343 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-398 622	-300 992
Årets avskrivningar enligt plan		-97 630	-97 630
Utgående avskrivning enligt plan		-496 252	-398 622
Planenligt restvärde vid årets slut		30 388 118	30 708 078
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		28 355 000	20 419 000
Taxeringsvärde mark		27 330 000	18 327 000
		55 685 000	38 746 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		54 000 000	37 800 000
Lokaler		1 685 000	946 000
		55 685 000	38 746 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar		3 585	3 585
Osäkra kundfordringar		-3 585	-3 585
Skattekonto		81 773	64 904
Klientmedel hos SBC		661 453	745 877
		743 226	810 781
Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		250 000	1 152 018
Reservering enligt stadgar		167 055	250 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-1 152 018
Vid årets slut		417 055	250 000

D
CS

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,620 %	7 200 000	7 200 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,580 %	5 000 000	5 000 000	2020-02-27
Summa skulder till kreditinstitut		17 200 000	17 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 000 000	
		17 200 000	12 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 200 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	27 702	27 295
Avgifter och hyror	200 951	162 073
Vatten	9 343	0
Sophämtning/Renhållning	9 666	0
	247 662	189 368

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

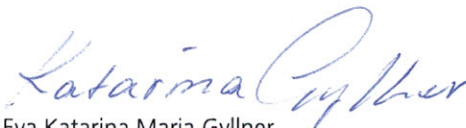
Inga större åtgärder är planerade under 2020.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 10 / 3 2020



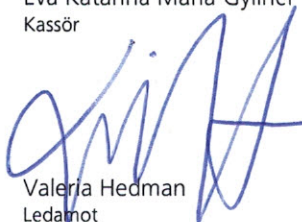
David Lysholm
Ordförande



Eva Katarina Maria Gyllner
Kassör



Kicki Kristin Elisabeth Biärsjö
Ledamot



Valeria Hedman
Ledamot



Leif Per Åke Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2020



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nexor
Org.nr 769626-5847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nexor för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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:

- 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.

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 Nexor för räkenskapsåret 2019 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.

Lidingö den 10 mars 2020



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor