



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nexor



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nexor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Katarina Gyllner	Ledamot
Valeria Hedman	Ledamot
Leif Östberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Ståhlberg	Ordinarie Extern	Islinge Revision AB
--------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Malin Klingborg
Elin Möllstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-25.

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

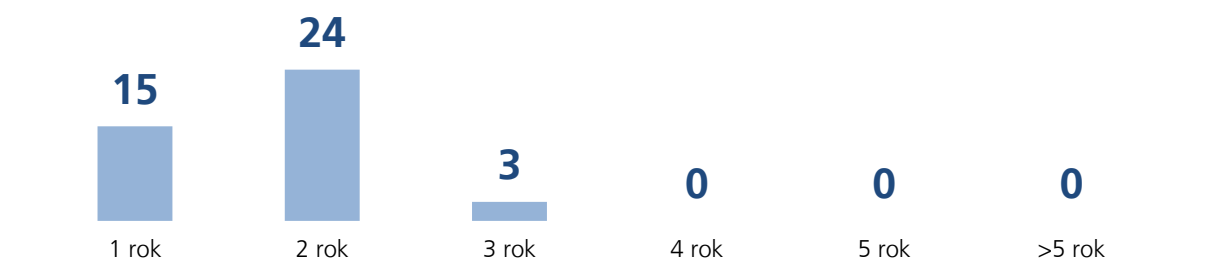
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 519 m², varav 2 145 m² utgör boyta 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.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering balkonger	2021	
Tätskikt balkongplattor	2021	
Utbyte av belysning källargångar	2020	
Ökad elkapacitet till fastigheten	2019	
Renovering avloppstammar	2018	
källargång etapp 2		
Avslutande stambyte i badrum	2017	2 lgh
Renovering avloppsstammar	2017	
källargång etapp 1		
Utbyte fastighetens låssystem	2016	
Garageportsrenovering	2016	
Målning av trappuppgångar	2015	
Utbyte av belysning	2015	
trappuppgångar		
Planerat underhåll	År	
Utbyte belysning portnummer	2022	
Renovering tak	2022-2024	
Renovering avloppsstammar	2022-2024	
källargång etapp 3		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

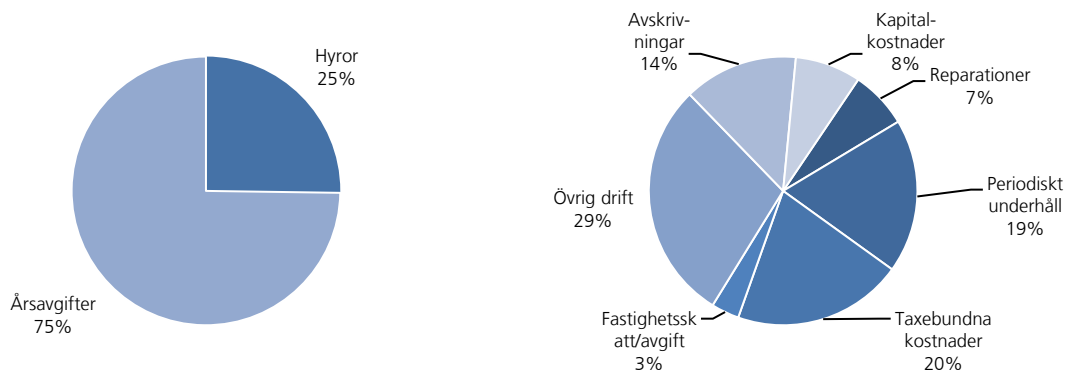
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ellevio/Fortum	El och fjärrvärme
Stockholms Gas	Gasleverantör
Stockholms Vatten & Avfall	Vattenleverantör
Nicator	Snöröjning
Städpoolen	Städning
Comhem	KabelTV/Datorleverantör
Bahnhof	Internetleverantör
Bank	Handelsbanken
SBA	Cupola
SVOA	Avfall

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 950 670	661 550
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 964 542	1 974 729
Finansiella intäkter	538	32
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 878
Medlemsinsatser	0	5 175 000
Ökning av kortfristiga skulder	21 604	0
	1 986 684	7 156 639
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 817 873	1 490 761
Finansiella kostnader	182 725	265 621
Ökning av kortfristiga fordringar	2 184	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 137
	2 002 782	1 867 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 934 572	5 950 670
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 097	5 289 120

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av ytskikt på föreningens samtliga balkonger

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	679	667	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 084	1 294	1 125	1 280
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 230	8 230	8 626	8 626
Elkostnad/m ² totalyta	21	16	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	126	117	122	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	105	104	109
Soliditet (%)	51	51	43	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	-102	-972	-946
Nettoomsättning (tkr)	1 959	1 975	1 952	1 866

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	65 861 000	0	0	65 861 000
Uppskrivningsfond	20 676 690	-222 330	0	20 899 020
Upplåtelseavgifter	2 101 617	0	0	2 101 617
Fond för yttre underhåll	1 277 642	510 000	-159 413	927 055
S:a bundet eget kapital	89 916 949	287 670	-159 413	89 788 692
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-71 434 476	-287 670	57 831	-71 204 638
Årets resultat	-355 478	-355 478	101 582	-101 582
S:a ansamlad förlust	-71 789 954	-643 148	159 413	-71 306 219
S:a eget kapital	18 126 995	-355 478	0	18 482 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-355 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-71 146 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
Uppskrivningsfond	222 330
summa balanserat resultat	-71 789 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

431 250
-71 358 704

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 958 730	1 974 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 812	0
Summa rörelseintäkter		1 964 542	1 974 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 623 556	-1 167 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 619	-237 007
Personalkostnader	Not 6	-76 697	-86 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 960	-319 960
Summa rörelsekostnader		-2 137 833	-1 810 722
RÖRELSERESULTAT		-173 290	164 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 725	-265 621
Summa finansiella poster		-182 187	-265 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-355 478	-101 582
ÅRETS RESULTAT		-355 478	-101 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	29 748 197	30 068 157
Summa materiella anläggningstillgångar	29 748 197	30 068 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 748 197	30 068 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	657	657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 002 316	6 015 930
Summa kortfristiga fordringar	3 002 973	6 016 587
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 009 335	9 635
Summa kassa och bank	3 009 335	9 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 012 308	6 026 222
SUMMA TILLGÅNGAR	35 760 506	36 094 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 962 617	67 962 617
Uppskrivningsfond		20 676 690	20 899 020
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 277 642	927 055
Summa bundet eget kapital		89 916 949	89 788 692
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-71 434 476	-71 204 638
Årets resultat		-355 478	-101 582
Summa ansamlad förlust		-71 789 954	-71 306 219
SUMMA EGET KAPITAL		18 126 995	18 482 473
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 000 000	17 200 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	17 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 200 000	0
Leverantörsskulder		70 215	40 904
Skatteskulder		154 996	151 552
Övriga skulder		25 775	28 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	182 525	191 246
Summa kortfristiga skulder		7 633 510	411 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 760 506	36 094 379

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 464 591	1 418 925
Hyror bostäder	82 637	143 006
Hyror lokaler	226 263	225 767
Hyror parkering moms	12 134	23 112
Hyror garage moms	21 432	27 382
Hyror parkering	68 746	60 965
Hyror garage	73 170	65 790
Hyror förråd	9 765	9 765
Öresutjämning	-8	17
	1 958 730	1 974 729

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	5 812	0
	5 812	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 629	25 896
	Snöröjning/sandning	73 774	28 156
	Städning entreprenad	50 812	52 024
	Städning enligt beställning	1 400	11 400
	Sotning	32 625	3 788
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 000	0
	Myndighetstillsyn	1 230	9 900
	Gård	9 074	3 744
	Serviceavtal	1 382	8 598
	Förbrukningsmateriel	155	4 240
	Teleport/hissanläggning	9 989	0
	Brandskydd	7 596	7 994
	Fordon	0	2 795
		211 666	158 535
	Reparationer		
	Lokaler	0	13 835
	Gemensamma utrymmen	0	8 678
	Tvättstuga	24 067	2 689
	Källare	0	17 750
	Entré/trapphus	26 084	0
	Lås	10 006	19 512
	VVS	11 288	5 132
	Ventilation	8 355	0
	Elinstallationer	0	3 129
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 750	0
	Balkonger/altaner	12 950	0
	Mark/gård/utemiljö	11 124	0
	Garage/parkering	4 710	0
	Skador/klotter/skadegörelse	48 368	0
		160 702	70 725
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	19 750
	Entré/trapphus	0	53 251
	Elinstallationer	0	43 287
	Balkonger/altaner	431 250	43 125
		431 250	159 413
	Taxebundna kostnader		
	El	52 408	41 051
	Värme	317 899	295 655
	Vatten	62 814	52 470
	Sophämtning/renhållning	42 731	42 906
	Grovsopor	0	2 541
		475 852	434 623
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 123	33 929
	Tomträttsavgäld	125 300	125 300
	Kabel-TV	39 798	39 118
	Bredband	64 738	68 670
		265 959	267 017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 128	76 868
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 623 556	1 167 181

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	679	192
	Inkassering avgift/hyra	1 542	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	18 750
	Föreningskostnader	950	13 463
	Styrelseomkostnader	2 581	125
	Fritids- och trivselkostnader	70	0
	Förvaltningsarvode	79 764	78 064
	Administration	1 663	4 826
	Konsultarvode	0	114 667
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		117 619	237 007

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 573	67 160
	Sociala kostnader	17 124	19 413
		76 697	86 573

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	97 630	97 630
	Uppskrivning byggnad	222 330	222 330
		319 960	319 960

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 333 980	-1 111 650
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	20 676 690	20 899 020
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-593 882	-496 252
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 630	-97 630
	Utgående avskrivning enligt plan	-691 513	-593 882
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 748 197	30 068 157
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 355 000	28 355 000
	Taxeringsvärde mark	27 330 000	27 330 000
		55 685 000	55 685 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	1 685 000	1 685 000
		55 685 000	55 685 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	0	3 585
	Osäkra kundfordringar	0	-3 585
	Skattekonto	77 079	74 895
	Klientmedel hos SBC	1 874 804	5 941 035
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		3 002 316	6 015 930
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	927 055	417 055
	Reservering enligt stadgar	510 000	510 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 413	0
	Vid årets slut	1 277 642	927 055

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,660 %	5 000 000	5 000 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,620 %	7 200 000	7 200 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,660 %	5 000 000	5 000 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		17 200 000	17 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 200 000	0	
		10 000 000	17 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17.200.000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	17 269	18 643
Avgifter och hyror	152 905	167 512
Snöröjning	12 351	5 091
	182 525	191 246

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

David Lysholm
Ordförande

Katarina Gyllner
Ledamot

Valeria Hedman
Ledamot

Leif Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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.

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 2021 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 25 april 2022

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 493 280	1 464 591	1 416 000
Hyror bostäder	83 640	82 637	108 000
Hyror lokaler	226 000	226 263	221 000
Hyror parkering moms	12 240	12 134	16 000
Hyror garage moms	21 420	21 432	23 000
Hyror parkering	66 300	68 746	71 000
Hyror garage	69 360	73 170	57 000
Hyror förråd	9 000	9 765	9 000
Öresutjämning	0	-8	0
Övriga intäkter	0	5 812	0
	1 981 240	1 964 542	1 921 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 629	-3 500
Snöröjning/sandning	-80 000	-73 774	-80 000
Städning entreprenad	-55 000	-50 812	-53 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 400	-5 000
Sotning	0	-32 625	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 000	-15 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-1 230	-20 000
Gård	-10 000	-9 074	0
Serviceavtal	-12 000	-1 382	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-155	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-9 989	0
Störningsjour och larm	-8 800	0	-8 600
Brandskydd	0	-7 596	-8 000
	-186 800	-211 666	-223 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-95 000	0	-97 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	-25 000	-24 067	-15 000
Entré/trapphus	-25 000	-26 084	0
Lås	0	-10 006	-4 000
VVS	0	-11 288	0
Ventilation	-20 000	-8 355	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 750	0
Balkonger/altaner	0	-12 950	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 124	-13 000
Garage/parkering	0	-4 710	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-48 368	0
	-175 000	-160 702	-139 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-431 250	0
	0	-431 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-52 408	-55 000
Värme	-321 000	-317 899	-321 000
Vatten	-56 000	-62 814	-56 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-42 731	-32 000
Grovsopor	-6 000	0	-6 000
	-483 000	-475 852	-470 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-36 123	-35 000
Tomträttsavgäld	-126 000	-125 300	-126 000
Kabel-TV	-41 000	-39 798	0
Bredband	-72 000	-64 738	-63 000
	-277 000	-265 959	-224 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-78 128	-75 000
	-75 000	-78 128	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-679	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 542	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-24 750	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-950	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 581	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-70	-1 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-79 764	-81 000
Administration	-3 000	-1 663	-5 000
Konsultarvode	0	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-5 450
	-118 000	-117 619	-124 450
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-57 000	-59 448	-56 000
Övriga arvoden	0	-125	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 124	-18 000
	-75 000	-76 697	-89 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-98 000	-97 630	-98 000
Uppskrivning byggnad	-223 000	-222 330	-223 000
	-321 000	-319 960	-321 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 710 800	-2 137 833	-1 665 550
RÖRELSERESULTAT	270 440	-173 290	255 450
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	105	0
Låneräntor	-185 000	-182 641	-185 000
Övriga räntekostnader	0	-84	0
	-185 000	-182 187	-185 000
RESULTAT	85 440	-355 478	70 450

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se