

# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nexor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- 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
Eva Katarina Maria Gyllner	Sekreterare
Valeria Hedman	Kassör
Kicki Kristin Elisabeth Biärsjö	Ledamot
Leif Per Åke Östberg	Ledamot

Elin Danielsson	Suppleant
Falko Grentrup	Suppleant
Malin Helldorff	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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



### Valberedning

Hans Eliasson  
Linnea Melander  
Elin Möllstam

Sammarkallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-25.

### 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 inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, en undercentral.

### Byggnadsår och ytor

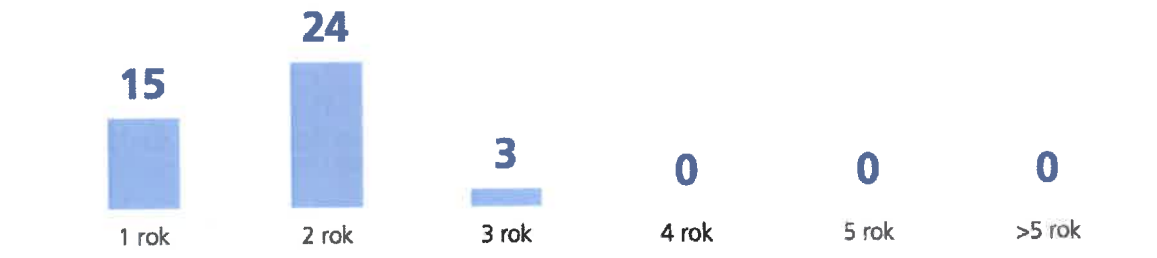
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 519 m<sup>2</sup>, varav 2 145 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 374 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysning källargångar	2020	
Ökad elkapacitet till fastigheten	2019	
Renovering avloppstammar källargång etapp 2	2018	
Avslutande stambyte i badrum	2017	2 lgh
Renovering avloppstammar källargång etapp 1	2017	
Utbyte fastighetens låssystem	2016	
Garageportsrenovering	2016	
Målning av trappuppgångar	2015	
Utbyte av belysning trappuppgångar	2015	
Planerat underhåll	År	
Utbyte belysning portnummer	2021	
Tätskikt balkongplattor	2021	
Renovering avloppstammar källargång etapp 3	2022-2023	

### 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

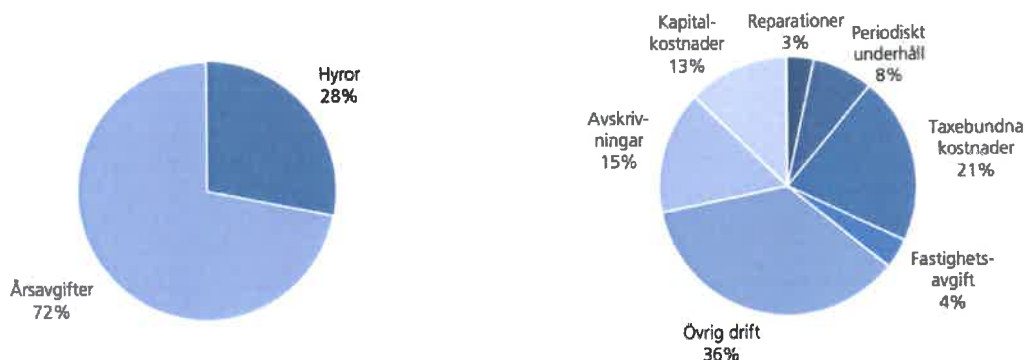
Föreningen har sålt av 2 av föreningens 3 hyresrätter. Det innebär att föreningen har ytterligare två medlemmar och ekonomin har stärkts på ett värdefullt sätt inför insatser enligt underhållsplan. Föreningen upplåter därmed 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Styrelsen har under året löpande verkat för effektiviseringar i föreningens ekonomi så som att se över avtal, omförhandla lånevillkor, räntor och trygga besparingar både i löpande utgifter och framtida omkostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>661 550</b>	<b>1 245 527</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 974 729	1 952 491
Finansiella intäkter	32	39
Minskning kortfristiga fordringar	6 878	0
Medlemsinsatser	5 175 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 020
	<b>7 156 639</b>	<b>2 037 549</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 761	2 343 204
Finansiella kostnader	265 621	261 453
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 869
Minskning av kortfristiga skulder	111 137	0
	<b>1 867 520</b>	<b>2 621 526</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 950 670</b>	<b>661 550</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>5 289 120</b>	<b>-583 977</b>

\*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 1 429 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

På grund av pandemin COVID19, har inga större arbeten utförts. Föreningen har sålt två hyresrätter. Föreningen har förbättrat uteplatsen med belysning, pergola och belysning. Gemensam lånehylla i cykelrum. Föreningen har gjort löpande underhållsarbeten.

Styrelsemöten hölls: 15/1, 16/2, 11/3, 4/4, 28/5, 23/7, 23/9, 21/10,

Årsmöte 2020: 25/4 Konstituerande möte 2020: 25/4

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	667	636	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 294	1 125	1 280	1 306
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 230	8 626	8 626	8 626
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	21	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	122	133	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	22	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	104	109	100
Soliditet (%)	51	43	45	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	-972	-946	-1 489
Nettoomsättning (tkr)	1 975	1 952	1 866	1 820

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 145 m<sup>2</sup> bostäder och 374 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	65 861 000	3 089 400	0	62 771 600
Uppskrivningsfond	20 899 020	-222 330	0	21 121 350
Upplåtelseavgifter	2 101 617	2 085 600	0	16 017
Fond för yttre underhåll	927 055	510 000	0	417 055
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 788 692</b>	<b>5 462 670</b>	<b>0</b>	<b>84 326 022</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-71 204 638	-287 670	-972 088	-69 944 880
Årets resultat	-101 582	-101 582	972 088	-972 088
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-71 306 219</b>	<b>-389 252</b>	<b>0</b>	<b>-70 916 968</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 482 473</b>	<b>5 073 418</b>	<b>0</b>	<b>13 409 054</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-70 694 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-71 306 219</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

159 413
<b>-71 146 806</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 974 729	1 952 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 974 729</b>	<b>1 952 491</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 167 181	-2 149 740
Övriga externa kostnader	Not 4	-237 007	-122 168
Personalkostnader	Not 5	-86 573	-71 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-319 960	-319 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 810 722</b>	<b>-2 663 164</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>164 008</b>	<b>-710 674</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 621	-261 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 589</b>	<b>-261 414</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-101 582</b>	<b>-972 088</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-101 582</b>	<b>-972 088</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnad Not 7,11	30 068 157	30 388 118
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30 068 157</b>	<b>30 388 118</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 068 157</b>	<b>30 388 118</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	657	657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	6 015 930	743 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 016 587</b>	<b>743 883</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	9 635	97
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 635</b>	<b>97</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 026 222</b>	<b>743 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 094 379</b>	<b>31 132 098</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 962 617	62 787 617
Uppskrivningsfond		20 899 020	21 121 350
Fond för yttre underhåll	Not 9	927 055	417 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 788 692</b>	<b>84 326 022</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-71 204 638	-69 944 880
Årets resultat		-101 582	-972 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-71 306 219</b>	<b>-70 916 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 482 473</b>	<b>13 409 054</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	17 200 000	17 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		40 904	104 825
Skatteskulder		151 552	140 298
Övriga skulder		28 204	30 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	191 246	247 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>411 906</b>	<b>523 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 094 379</b>	<b>31 132 098</b>

## 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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 418 925	1 330 788
Hyror bostäder	143 006	207 958
Hyror lokaler	225 767	220 711
Hyror parkering moms	23 112	15 600
Hyror garage moms	27 382	40 800
Hyror parkering	60 965	70 300
Hyror garage	65 790	57 000
Hyror förråd	9 765	9 300
Öresutjämning	17	33
	<b>1 974 729</b>	<b>1 952 491</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 896	26 530
	Snöröjning/sandning	28 156	78 037
	Städning entreprenad	52 024	50 676
	Städning enligt beställning	11 400	343
	Sotning	3 788	0
	Myndighetstillsyn	9 900	18 384
	Gård	3 744	0
	Serviceavtal	8 598	12 313
	Förbrukningsmateriel	4 240	308
	Brandskydd	7 994	0
	Fordon	2 795	0
		<b>158 535</b>	<b>186 591</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	13 835	0
	Gemensamma utrymmen	8 678	16 303
	Tvättstuga	2 689	2 300
	Källare	17 750	0
	Lås	19 512	9 547
	VVS	5 132	82 054
	Elinstallationer	3 129	8 571
		<b>70 725</b>	<b>118 775</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	19 750	0
	Entré/trapphus	53 251	0
	Elinstallationer	43 287	1 025 000
	Balkonger/altaner	43 125	0
		<b>159 413</b>	<b>1 025 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 051	52 461
	Värme	295 655	308 221
	Vatten	52 470	55 918
	Sophämtning/renhållning	42 906	40 553
	Grovsopor	2 541	5 495
		<b>434 623</b>	<b>462 648</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 929	32 770
	Tomträttsavgäld	125 300	125 300
	Kabel-TV	39 118	38 292
	Bredband	68 670	85 680
		<b>267 017</b>	<b>282 042</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 868</b>	<b>74 684</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 167 181</b>	<b>2 149 740</b>



<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	192	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	19 375
	Föreningskostnader	13 463	406
	Styrelseomkostnader	125	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	710
	Förvaltningsarvode	78 064	76 874
	Administration	4 826	1 999
	Konsultarvode	114 667	16 929
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		<b>237 007</b>	<b>122 168</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	67 160	55 794
	Sociala kostnader	19 413	15 502
		<b>86 573</b>	<b>71 296</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	97 630	97 630
	Uppskrivning byggnad	222 330	222 330
		<b>319 960</b>	<b>319 960</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNAD</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 763 020	9 763 020
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 763 020</b>	<b>9 763 020</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	22 233 000	22 233 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-222 330	-222 330
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 111 650	-889 320
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>20 899 020</b>	<b>21 121 350</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-496 252	-398 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 630	-97 630
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-593 882</b>	<b>-496 252</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 068 157</b>	<b>30 388 118</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 355 000	28 355 000
	Taxeringsvärde mark	27 330 000	27 330 000
		<b>55 685 000</b>	<b>55 685 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	1 685 000	1 685 000
		<b>55 685 000</b>	<b>55 685 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar	3 585	3 585
	Osäkra kundfordringar	-3 585	-3 585
	Skattekonto	74 895	81 773
	Klientmedel hos SBC	5 941 035	661 453
		<b>6 015 930</b>	<b>743 226</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	417 055	250 000
	Reservering enligt stadgar	510 000	167 055
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>927 055</b>	<b>417 055</b>

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31		Belopp 2019-12-31
	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
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>	

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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	18 643	27 702
	Avgifter och hyror	167 512	200 951
	Vatten	0	9 343
	Sophämtning/Renhållning	0	9 666
	Snöröjning	5 091	0
		<b>191 246</b>	<b>247 662</b>

#### Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll av balkonger, byte av portbelysning samt planering inför sista etappen av avloppsrenovering (planerat till 2022eller2023)

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅRSTA den 5 14 2021



David Lysholm  
Ordförande



Eva Katarina Maria Gyllner  
Sekreterare



Valeria Hedman  
Kassör



Kikki Kristin Elisabeth Biärsjö  
Ledamot



Leif Per Åke Östberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 14 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 april 2021



Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

# 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 kort-fristiga 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!



**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)