

Brf Nicksborg 1
769631-4587

Årsredovisning för
Brf Nicksborg 1
769631-4587
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Brf Nicksborg 1, 769631-4587, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Barkaröby 8:52 i Västerås Kommun med adress Nicksborgsvägen 6A-E samt 8A-E. Fastigheten består av 2 radhus i 2 plan och blev inflyttningsklart i november 2016.

Värdeår 2016

Lägenhetsfördelningen:

10 st 5 r o k

Fastigheten har en tomtareal på 768 kvm. Bostadsytan är 1 120 kvm.

Föreningen ingår i Nicksborgsvägens Samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförsäkring

Samfällighetens tjänster

El, värme, vatten

Fastighetsskötsel

Företag:

Mark Fastighet Mälardalen AB

Länsförsäkringar Bergslagen

Nicksborgsvägen samfällighetsförening

Mälarenergi AB

Västerås Service & Anläggning AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Merima Palic	Ordförande	2022
Angelica Wassdahl	Ledamot	2023
Emil Larsson	Ledamot	2022
Ernesto Perfetti	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Mats Christensson

Ordinarie Extern

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2021-05-24.

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Föreningen har gått med i Bostadsrätterna för att få extra stöd och juridisk hjälp, bland annat.
- En energideklaration för föreningen är gjord.
- Bostasätt nummer 6B hyrs ut i andra hand, från februari till sista mars, och sen 7 månader från den 1 april.

Föreningens ekonomi

- Föreningen höjer årsavgifterna med 3% från 2022.
- Föreningen har totalt tre lån med bunden ränta. Nästa lån ska omsättas 2022-11-25.
- Föreningen har värdeår 2016 och är befriade från fastighetsskatt i 15 år, fram till och med 2031.

Kassaflöde

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	398 319	369 672
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	536 458	536 044
Ökning av kortfristiga skulder		3 796 285
	536 458	4 332 329
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-166 749	-189 689
Finansiella kostnader	-169 554	-191 632
Minskning av långfristiga skulder	-90 000	-3 917 500
Minskning av kortfristiga skulder	-35 244	
Ökning av kortfristiga fordringar	-546	-4 861
	-462 093	-4 303 682
Likvida medel vid årets slut	472 684	398 319
Årets förändring av likvida medel	74 365	28 647

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 17 (18).

Under räkenskapsåret har 4 (2) st bostadsrätter överlåtits.

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

Flerårsöversikt

	2020	2020	2019	2018
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	479	479	479	479
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	11056	11163	11268	11384
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	151	171	164	161
Nettoomsättning tkr	536	536	536	536
Resultat efter finansiella poster, tkr	-108	-171	-109	-157
Soliditet, %	65	65	65	64

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 350 000			23 350 000
Fond för yttre underhåll	316 965	57 300		259 665
Summa bundet eget kapital	23 666 965			23 609 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-766 417	-57 300	-171 017	-538 100
Årets resultat	-108 395	-108 395	171 017	-171 017
Summa fritt eget kapital	-874 812			-709 117
Summa eget kapital	22 792 153			22 900 548

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-108 395
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-709 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 300
Summa balanserat resultat	-874 812
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-874 812

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

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	535 920	535 920
Övriga rörelseintäkter		538	124
		536 458	536 044
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-107 432	-150 838
Övriga externa kostnader	3	-46 233	-42 841
Personalkostnader	4	-13 084	-13 200
Avskrivningar	5	-308 550	-308 550
		-475 299	-515 429
RÖRELSERESULTAT		61 159	20 615
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-169 554	-191 632
		-169 554	-191 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 395	-171 017
ÅRETS RESULTAT		-108 395	-171 017

n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	34 757 250	35 065 800
		<u>34 757 250</u>	<u>35 065 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 757 250</u>	<u>35 065 800</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 498	19 953
		<u>20 498</u>	<u>19 953</u>
Kassa och bank		<u>472 684</u>	<u>398 319</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>493 182</u>	<u>418 272</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 250 432</u>	<u>35 484 072</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 350 000	23 350 000
Fond för yttre underhåll	8	316 965	259 665
		<u>23 666 965</u>	<u>23 609 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-766 417	-538 100
Årets resultat		-108 395	-171 017
		<u>-874 812</u>	<u>-709 117</u>
Summa eget kapital		<u>22 792 153</u>	<u>22 900 548</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 482 500	8 572 500
		<u>8 482 500</u>	<u>8 572 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 930 000
Leverantörsskulder		2 097	1 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	73 682	79 083
		<u>3 975 779</u>	<u>4 011 024</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 250 432</u>	<u>35 484 072</u>

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är framräknad med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnad	100 år	100 år
Belopp i kr om inget annat anges.		
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2021	2020
Årsavgifter	535 920	535 920
Summa	535 920	535 920
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	7 530	7 576
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		51 207
Energideklaration	7 500	
Summa	15 030	58 783
Reparationer		
Vattenskada		3 889
Summa		3 889
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 052	19 815
Samfällighetsavgift	68 350	68 351
Summa	92 402	88 166
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	107 432	150 838
Not 3		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ersättning till revisor	10 250	8 750
Föreningskostnader		1 845
Styrelseomkostnader	700	
Förvaltningskostnader	28 100	27 480
Förvaltningskostnader, övriga	7 007	4 579
Administration	176	187
Summa	46 233	42 841

Not 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 084	3 200
Summa	13 084	13 200

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	308 550	308 550
Summa	308 550	308 550

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	36 300 000	36 300 000
Omklassificering		-
Utgående anskaffningsvärde	36 300 000	36 300 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 234 200	-925 650
Årets avskrivningar enligt plan	-308 550	-308 550
Utgående avskrivning enligt plan	-1 542 750	-1 234 200

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 445 000	5 445 000
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 450 000	15 700 000
Taxeringsvärde mark	2 660 000	2 860 000
Summa	19 110 000	18 560 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 110 000	18 560 000
Summa	19 110 000	18 560 000

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	20 498	19 953
Summa	20 498	19 953

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2021	2020
Reservering enligt stadgar	259 665	203 965
	57 300	55 700
Vid årets slut	316 965	259 665

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB 2858493980	1,61%		3 840 000	2021-11-25
Swedbank Hypotek AB 2858493998	1,55%	3 810 000	3 850 000	2022-11-25
Swedbank Hypotek AB 2858494095	1,02%	4 762 500	4 812 500	2024-11-25
Swedbank Hypotek AB 2858493980	1,43%	3 810 000		2025-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		12 382 500	12 502 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 900 000	-3 930 000	
		8 482 500	8 572 500	

Kapitalskulden om fem år (2026-12-31) är 11 732 500 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag. Beräkningen baseras på de planliga amorteringarna (130 000 kr/år).

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden	2021	2020
Sociala avgifter	10 000	10 000
Räntekostnader	3 142	3 200
Extern revisor	25 047	22 155
Förutbetalda avgifter och hyror	8 000	8 000
	27 494	35 728
	73 683	79 083

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021	2020
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 213 000	19 213 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Inga större renoveringar eller reparationer är planerade.
- Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med den 1/1 2022.

Underskrifter

Västerås den 3 / 4 2022



Merima Palic
Ordförande



Angelica Wassdahl
Ledamot



Emil Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2022



Mats Christensson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nicksborg 1
Org.nr. 769631-4587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nicksborg 1 för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 Nicksborg 1 för år 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Västerås den 7 april 2022

Mats Christensson
Auktoriserad revisor