



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 Norra Ektorp

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

#### Styrelsen

Gun-Brith Marianne Larsson	Ordförande
Lisbet Marianne Lindebrant	Sekreterare
Thomas Rune Sinclair	Kassör
Katarina Martinsson	Ledamot
Christer Ingvar Skog	Ledamot

Per Inge Petersson	Suppleant
Lars Michael Östling	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gun-Brith Marianne Larsson, Lisbet Marianne Lindebrant, Per Inge Petersson, Thomas Rune Sinclair och Lars Michael Östling.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Håkan Daniels

Ordinarie Extern

Egen

### Valberedning

Anita Eklund Holmberg

Sammanställande

Gunilla Melander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-19. Extra stämma med anledning av bo möte ,information om ventilationsbytet.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 74:119	1986	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärme och värmeväxlare.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 15 flerbostadshus.

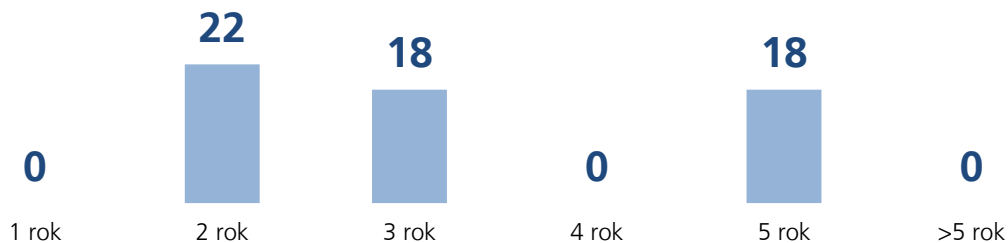
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 959 m<sup>2</sup>, varav 4 409 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 550 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Skyddsrum

Uthyrning

Utyrning

### Kommentar

Skyddsrumsklassad

Garage 41 st

Parkeringsplatser 24 st

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värme & ventilation	2019	Utfört
Tätning av balkong-ytterdörrar	2018	Utfört
Bort tagande av buskar	2017	Utfört
Renovering av balkonger	2015	Utfört
Planerat underhåll	År	
Översyn av energibehov		

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	FA Gösta Borgegård
Pellets	Stora Enso
Bredband	Com Hem

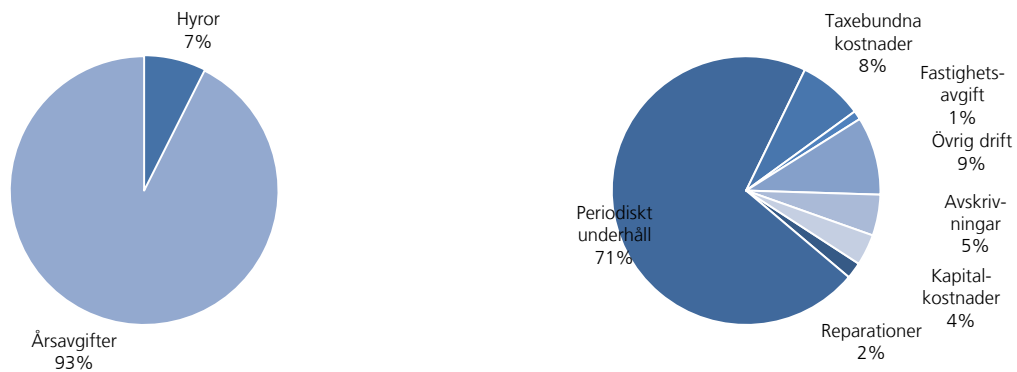
### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 627 015</b>	<b>1 753 266</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 068 031	3 072 646
Finansiella intäkter	136	167
Minskning kortfristiga fordringar	42 916	0
Ökning av långfristiga skulder	7 342 380	0
	<b>10 453 463</b>	<b>3 072 813</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 452 742	2 211 907
Finansiella kostnader	347 268	275 615
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 921
Minskning av långfristiga skulder	0	443 375
Minskning av kortfristiga skulder	42 789	249 245
	<b>8 842 799</b>	<b>3 199 063</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 237 679</b>	<b>1 627 015</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 610 664</b>	<b>-126 251</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av värme och ventilations fläktar och aggregat i varje lägenhet. 58 st Utfört av Ventus Norden AB.

Leverantör av fläktar och aggregat var Swegon AB.

Städdag har genomförts på våren den 11 maj samt höststädning den 19 oktober.

Extrastämma genomfördes den 19 oktober med information om fläktbytet.

Gruppvartal om bredband tecknat av föreningen.

Belysning har förbättrats ute (vid garagen) samt inne i pannrummet.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	644	599	549	599
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 033	4 060	4 154	4 253
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	59	74	69
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	39	37	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	52	60	67
Soliditet (%)	10	32	31	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 189	120	24	523
Nettoomsättning (tkr)	3 067	3 071	2 832	3 069

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 409 m<sup>2</sup> bostäder och 550 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	1 400 008	0	0	1 400 008
Fond för yttre underhåll	6 928 632	790 000	-563 145	6 701 777
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 328 640</b>	<b>790 000</b>	<b>-563 145</b>	<b>8 101 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	817 490	-790 000	683 574	923 916
Årets resultat	-6 189 404	-6 189 404	-120 429	120 429
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 371 914</b>	<b>-6 979 404</b>	<b>563 145</b>	<b>1 044 345</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 956 726</b>	<b>-6 189 404</b>	<b>0</b>	<b>9 146 130</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 189 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 607 490
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-790 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 371 914</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	6 577 900
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 205 986</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 066 523	3 071 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 508	1 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 068 031</b>	<b>3 072 646</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 014 821	-1 885 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 349	-216 686
Personalkostnader	Not 6	-122 573	-109 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 561	-464 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 910 303</b>	<b>-2 676 768</b>
		<b>-5 842 272</b>	<b>395 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 268	-275 615
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 132</b>	<b>-275 448</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 189 404</b>	<b>120 429</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 189 404</b>	<b>120 429</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	26 798 473	27 256 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 798 473</b>	<b>27 256 034</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 801 973</b>	<b>27 259 534</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	3 237 602	1 670 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 237 782</b>	<b>1 670 034</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 186	2 186
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 186</b>	<b>2 186</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 239 968</b>	<b>1 672 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 041 941</b>	<b>28 931 754</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 928 632	6 701 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 328 640</b>	<b>8 101 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		817 490	923 916
Årets resultat		-6 189 404	120 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 371 914</b>	<b>1 044 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 956 726</b>	<b>9 146 130</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 142 962	18 800 582
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 142 962</b>	<b>18 800 582</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	457 620	457 620
Leverantörsskulder		99 757	177 546
Skatteskulder		9 553	7 472
Övriga skulder		2 475	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	372 848	342 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>942 253</b>	<b>985 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 041 941</b>	<b>28 931 754</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67	67
Värmeanläggning	15	15

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 838 823	2 842 921
Hyror parkering	43 105	42 415
Hyror garage	184 560	185 907
Öresutjämning	36	98
	<b>3 066 523</b>	<b>3 071 341</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 508	1 305
	<b>1 508</b>	<b>1 305</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 450	0
	Snöröjning/sandning	33 314	49 452
	Sotning	4 459	0
	Hissbesiktning	0	5 080
	Myndighetstillsyn	8 400	0
	Gård	10 138	12 247
	Serviceavtal	21 157	65 123
	Förbrukningsmateriel	15 631	6 134
	Fordon	9 044	2 065
		<b>127 593</b>	<b>140 101</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 664
	Gemensamma utrymmen	7 353	0
	Lås	3 315	3 905
	VVS	75 838	13 337
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 618
	Ventilation	765	142 939
	Elinstallationer	0	24 831
	Tak	2 385	0
	Mark/gård/utemiljö	12 500	0
	Garage/parkering	13 323	0
	Vattenskada	65 861	0
		<b>181 340</b>	<b>207 294</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	6 288 841	0
	Entré/trapphus	0	196 875
	VVS	140 294	0
	Ventilation	129 035	61 750
	Elinstallationer	19 730	0
	Fönster	0	285 770
	Mark/gård/utemiljö	0	18 750
		<b>6 577 900</b>	<b>563 145</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	96 353	93 560
	Värme	295 529	270 623
	Olja	48 208	42 131
	Vatten	178 325	205 134
	Sophämtning/renhållning	87 133	87 003
	Grovsopor	14 712	14 050
		<b>720 260</b>	<b>712 500</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 204	93 432
	Självrisk	130 000	15 000
	Kabel-TV	79 418	57 389
		<b>306 622</b>	<b>165 821</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 106</b>	<b>96 396</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 014 821</b>	<b>1 885 257</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	0	17 287
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 500
	Föreningskostnader	7 596	14 916
	Styrelseomkostnader	8 839	-1 248
	Fritids- och trivselkostnader	295	3 155
	Förvaltningsarvode	110 820	107 467
	Administration	14 295	9 722
	Korttidsinventarier	11 396	0
	Konsultarvode	138 063	48 887
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	0
	OBS konto	0	0
		<b>315 349</b>	<b>216 686</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 000	57 998
	Löner	44 500	33 700
	Sociala kostnader	20 073	18 266
		<b>122 573</b>	<b>109 964</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	406 301	406 301
	Förbättringar	51 259	58 560
		<b>457 561</b>	<b>464 861</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 824 677	35 824 677
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 824 677</b>	<b>35 824 677</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 568 643	-8 103 782
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 561	-464 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 026 204</b>	<b>-8 568 643</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 798 473</b>	<b>27 256 034</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 863 895	7 863 895
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 936 000	38 961 000
	Taxeringsvärde mark	32 188 000	25 924 000
		<b>76 124 000</b>	<b>64 885 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	63 000 000
	Lokaler	2 124 000	1 885 000
		<b>76 124 000</b>	<b>64 885 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	2 109	37 996
	Klientmedel hos SBC	3 235 493	1 624 829
	Fordringar	0	7 209
		<b>3 237 602</b>	<b>1 670 034</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	6 701 777	6 280 389
	Reservering enligt stadgar	790 000	790 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-563 145	-368 612
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 928 632</b>	<b>6 701 777</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SBAB	1,060 %	933 705	1 113 705	2020-06-17
Handelsbanken	1,200 %	4 128 732	4 128 732	2020-01-03
Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2020-01-16
Handelsbanken	1,720 %	1 610 484	1 706 632	2021-09-01
Handelsbanken	1,790 %	2 236 465	2 407 405	2022-12-30
Handelsbanken	1,200 %	953 196	963 728	2020-03-20
Handelsbanken	1,200 %	3 402 000	3 402 000	2020-01-07
Handelsbanken	1,200 %	4 536 000	4 536 000	2020-01-07
Handelsbanken	1,200 %	7 800 000	0	2020-02-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 600 582</b>	<b>19 258 202</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-457 620	-457 620	
		<b>26 142 962</b>	<b>18 800 582</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 312 482 kronor.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 274 000	33 274 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	58 000	58 000
Sociala avgifter	15 300	15 000
Ränta	55 573	46 502
Avgifter och hyror	243 975	222 816
	<b>372 848</b>	<b>342 318</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning i en bostad i varje hus (15 lägenheter).

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 15/10/2020



Gun-Brith Marianne Larsson  
Ordförande



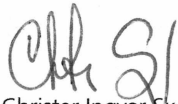
Lisbet Marianne Lindebrant  
Sekreterare



Thomas Rune Sinclair  
Kassör



Katarina Martinsson  
Ledamot



Christer Ingvar Skog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/15/2020



Håkan Daniels  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norra Ektorp  
Org.nr. 716419-6607

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Ektorp för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Norra Ektorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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.

Stockholm den 10 maj 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 842 000	2 838 823	2 842 000
Hyror parkering	43 000	43 105	42 000
Hyror garage	187 000	184 560	184 000
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	1 508	0
	<b>3 072 000</b>	<b>3 068 031</b>	<b>3 068 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	-25 450	-13 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-33 314	-50 000
Sotning	0	-4 459	-5 000
Hissbesiktning	-6 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-8 400	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-7 000	-10 138	-4 000
Serviceavtal	-68 000	-21 157	-19 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 631	-13 000
Fordon	0	-9 044	0
	<b>-157 000</b>	<b>-127 593</b>	<b>-108 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-204 000	0	-181 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 353	0
Lås	0	-3 315	0
VVS	0	-75 838	0
Ventilation	0	-765	0
Tak	0	-2 385	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 500	0
Garage/parkering	0	-13 323	0
Vattenskada	0	-65 861	0
	<b>-204 000</b>	<b>-181 340</b>	<b>-181 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-6 288 841	0
VVS	0	-140 294	0
Ventilation	0	-129 035	0
Elinstallationer	0	-19 730	0
	<b>0</b>	<b>-6 577 900</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-98 000	-96 353	-88 000
Värme	-282 000	-295 529	-310 000
Olja	-44 000	-48 208	-101 000
Vatten	-206 000	-178 325	-196 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-87 133	-78 000
Grovsopor	-15 000	-14 712	-15 000
	<b>-736 000</b>	<b>-720 260</b>	<b>-788 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-98 000	-97 204	-95 000
Självrisk	0	-130 000	0
Kabel-TV	-60 000	-79 418	-58 000
	<b>-158 000</b>	<b>-306 622</b>	<b>-153 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 158	-101 106	-98 000
	<b>-101 158</b>	<b>-101 106</b>	<b>-98 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 125	-17 000
Föreningskostnader	-15 000	-7 596	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-8 839	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-295	-7 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 820	-109 000
Administration	-8 000	-14 295	-7 000
Korttidsinventarier	0	-11 396	0
Konsultarvode	0	-138 063	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 920	-6 000
OBS konto	0	0	0
	<b>-158 000</b>	<b>-315 349</b>	<b>-156 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-34 000	-44 500	-61 000
Styrelsearvode	-58 000	-58 000	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-20 073	-44 000
	<b>-137 000</b>	<b>-122 573</b>	<b>-163 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-407 000	-406 301	-407 000
Förbättringar	-59 000	-51 259	-59 000
	<b>-466 000</b>	<b>-457 561</b>	<b>-466 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 117 158</b>	<b>-8 910 303</b>	<b>-2 113 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>954 842</b>	<b>-5 842 272</b>	<b>955 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	136	0
Låneräntor	-316 000	-347 085	-316 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-180	0
	<b>-316 000</b>	<b>-347 132</b>	<b>-316 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>638 842</b>	<b>-6 189 404</b>	<b>639 000</b>

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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)