



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Norra Ektorp





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Christer Skog	Ordförande
Per Olof Kolvik	Ledamot
Åsa Kroksgård	Ledamot
Lisbet Lindebrant	Ledamot
Johannes Moberg	Ledamot

Inge Petersson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hellström & Hjelm Revision AB	Ordinarie Extern	Ansvarig: Jenny Cermén
-------------------------------	------------------	------------------------

### Valberedning

Yann Buhot  
Tomas Sinclair

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 74:119	1986	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärme och värmeväxlare.

### Byggnadsår och ytor

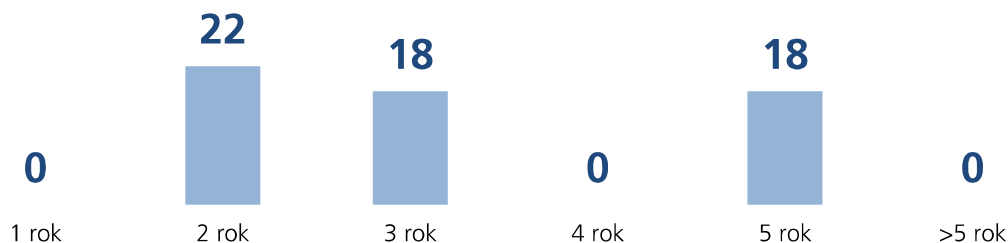
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 15 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Skyddsrum  
Uthyrning  
Uthyrning

### Kommentar

skyddsrumsklassad  
Garage 41 st  
Parkeringsplatser 24 st



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Totalrenovering av tak, fasad och fönster	2021	Utfört
Värme & ventilation	2019	Utfört
Renovering av balkonger	2015	Utfört

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Utbyte av armatur för garage och panncentral	2022
Byte / renovering av värmekälla	2023
Byte / renovering av garageportareportar	2024
Byte av takplåtar garage	2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Roseb enteprenad AB
Pellets	Stora Enso
Bredband	Tele2
Luftfilterbyte	TeBeVent AB
Egendomsförsäkring	Folksam
Skadedjurs eliminering	Anticimex
El avtal	Nacka Energi
Vatten & Avfall	Nacka Vatten & Avfall
Olja	Swea Energi / Q-Star

## Föreningens ekonomi

Föreningen har haft ett eftersatt underhåll av fastigheterna, vilket har skapat ett behov av flera underhållsåtgärder på kort tid. Föreningen har sedan 2012 haft en nettosänkning av avgifterna på, -5% (sänkning 2013 20%, höjning 2020 7,5%, höjning 2021 7,5%), men styrelsen ser att med den uppdaterade underhållsplanen och höjda energipriser så behöver en justering göras.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

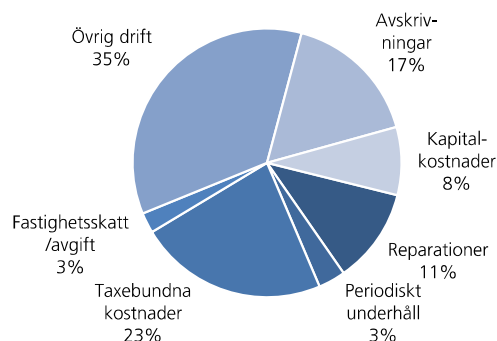
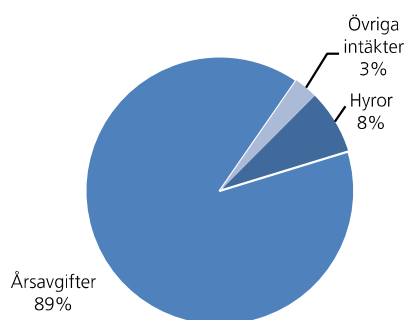
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 513 648</b>	<b>3 237 679</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 464 663	3 142 814
Finansiella intäkter	482	56
Ökning av långfristiga skulder	17 968 675	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	233 262
	<b>21 433 820</b>	<b>3 376 131</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 191 508	2 246 274
Finansiella kostnader	347 999	381 050
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 694 298	0
Ökning av kortfristiga fordringar	121 193	974
Minskning av långfristiga skulder	0	471 865
Minskning av kortfristiga skulder	90 482	0
	<b>22 445 481</b>	<b>3 100 163</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 501 986</b>	<b>3 513 648</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 011 662</b>	<b>275 969</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 gjorde vi en totalrenovering av tak, fasader och fönster. Taket byttes och standarden uppdaterades till dagens byggstandard. Fasaderna lagades eller byttes ut, samt tätades och målades. Även trädetaljer i övrigt byttes vid behov, och målades. Alla ytterfönster byttes till energiglas och karmarna renoverades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	702	661	644	599
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 002	5 926	6 033	4 060
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	16	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	82	69	59
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	40	36	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	77	70	52
Soliditet (%)	5	10	10	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-777	109	-6 189	120
Nettoomsättning (tkr)	3 366	3 143	3 067	3 071

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	1 431 078	343 816	-53 470	1 140 732
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 831 086</b>	<b>343 816</b>	<b>-53 470</b>	<b>2 540 740</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	234 885	-343 816	162 715	415 986
Årets resultat	-776 858	-776 858	-109 245	109 245
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-541 973</b>	<b>-1 120 674</b>	<b>53 470</b>	<b>525 231</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 289 113</b>	<b>-776 858</b>	<b>0</b>	<b>3 065 971</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-776 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	578 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 816
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-541 973</b>

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

136 625
<b>-405 348</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 366 424	3 142 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 239	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 464 663</b>	<b>3 142 814</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 273 447	-1 849 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-795 505	-217 677
Personalkostnader	Not 6	-122 557	-179 085
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-702 496	-406 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 894 004</b>	<b>-2 652 576</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-429 341</b>	<b>490 238</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 999	-381 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 517</b>	<b>-380 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-776 858</b>	<b>109 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-776 858</b>	<b>109 245</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,14	44 383 975	26 392 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>44 383 975</b>	<b>26 392 172</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>44 387 475</b>	<b>26 395 672</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 517 245	3 514 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	106 950	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 624 255</b>	<b>3 514 724</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>2 626 441</b>	<b>3 516 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 013 917</b>	<b>29 912 583</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 431 078	1 140 732
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 831 086</b>	<b>2 540 740</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		234 885	415 986
Årets resultat		-776 858	109 245
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-541 973</b>	<b>525 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 289 113</b>	<b>3 065 971</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 866 732	22 698 247
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 866 732</b>	<b>22 698 247</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 230 660	3 430 470
Leverantörsskulder		134 329	285 098
Skatteskulder		6 828	12 578
Övriga skulder		-2 316	2 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	488 571	417 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 858 072</b>	<b>4 148 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 013 917</b>	<b>29 912 583</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader		67 år
Värmeanläggning		15 år
Stomme och grund	66 år	
Yttertak	40 år	
Fasad	20 år	
Fönster/dörrar/portar	20 år	
Stomkomplettering förening	16 år	
Stomkomplettering medlem	16 år	
Värmesystem	1 år	
Luftbehandlingssystem	30 år	
Fastighetsel inkl. svagström	16 år	
Hissar	1 år	
Sekundärbyggnader	5 år	

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 097 011	2 913 518
	Hyror parkering	55 500	43 200
	Hyror garage	213 867	181 147
	Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730
	Öresutjämnning	46	98
		<b>3 366 424</b>	<b>3 142 694</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	94 237	0
	Övriga intäkter	4 002	120
		<b>98 239</b>	<b>120</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	59 205	0
	Snöröjning/sandning	138 225	16 807
	Sotning	6 015	4 079
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	73 913
	Hissbesiktning	4 580	0
	Gemensamma utrymmen	319	969
	Garage/parkering	0	4 589
	Gård	11 950	1 473
	Serviceavtal	170 291	200 530
	Förbrukningsmateriel	32 800	71 355
	Brandskydd	1 722	0
	Fordon	1 739	1 399
		<b>426 846</b>	<b>375 114</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	959	7 080
	VVS	234 957	44 032
	Värmeanläggning/undercentral	4 988	12 513
	Ventilation	67 777	90 274
	Fönster	7 129	3 380
	Balkonger/altaner	17 500	6 126
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 088
	Vattenskada	151 877	49 600
		<b>485 187</b>	<b>222 093</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	25 599
	VVS	136 625	21 275
	Mark/gård/utemiljö	0	6 597
		<b>136 625</b>	<b>53 471</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>forts</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 544	81 331
	Värme	364 482	338 609
	Olja	80 719	69 383
	Vatten	252 583	199 471
	Sophämtning/renhållning	124 175	110 983
	Grovsopor	8 500	23 163
		<b>967 003</b>	<b>822 940</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 504	128 299
	Kabel-TV	109 420	143 474
		<b>151 924</b>	<b>271 773</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>105 862</b>	<b>104 122</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 273 447</b>	<b>1 849 513</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	12 789	2 766
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Inkassering avgift/hyra	971	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	19 625
	Föreningskostnader	1 464	1 358
	Styrelseomkostnader	7 039	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 713	0
	Förvaltningsarvode	93 124	112 496
	Förvaltningsarvodena övriga	10 625	0
	Administration	229 395	6 050
	Korttidsinventarier	0	8 248
	Konsultarvode	416 384	52 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 040
		<b>795 505</b>	<b>217 677</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 000	86 995
	Löner	51 868	63 349
	Sociala kostnader	12 689	28 741
		<b>122 557</b>	<b>179 085</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	406 301
	Stomme och grund K3	206 212	0
	Yttertak K3	73 856	0
	Fasader/balkonger K3	59 619	0
	Fönster/dörrar och portar K3	26 346	0
	Stomkomplettering förening K3	44 737	0
	Stomkomplettering medlem K3	83 882	0
	Stamledningar VA K3	27 961	0
	Värmesystem K3	36 349	0
	Luftbehandlingssystem K3	51 261	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	47 533	0
	Sekundärbyggnader K3	5 592	0
	Utemiljö allmänt K3	39 145	0
		<b>702 496</b>	<b>406 301</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 824 677	35 824 677
	Nyanskaffningar	18 694 298	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 518 975</b>	<b>35 824 677</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 432 505	-9 026 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-702 496	-406 301
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 135 000</b>	<b>-9 432 505</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 383 975</b>	<b>26 392 172</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 863 895	7 863 895
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 936 000	43 936 000
	Taxeringsvärde mark	32 188 000	32 188 000
		<b>76 124 000</b>	<b>76 124 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	2 124 000	2 124 000
		<b>76 124 000</b>	<b>76 124 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	4 946	3 263
	Klientmedel hos SBC	1 449 365	3 511 461
	Fordringar kreditfakturor	12 500	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 434	0
		<b>2 517 245</b>	<b>3 514 724</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	21 252	0
	Kabel-TV	35 225	0
	Serviceavtal	44 363	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	6 110	0
		<b>106 950</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 140 732	6 928 632
	Reservering enligt stadgar	343 816	790 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 470	-6 577 900
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 431 078</b>	<b>1 140 732</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB		0	753 705	Löst
Handelsbanken	1,790 %	1 831 515	2 041 515	2022-12-30
Handelsbanken	0,790 %	4 128 732	4 128 732	2023-09-30
Handelsbanken	0,990 %	4 536 000	4 536 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,990 %	3 402 000	3 402 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	0,830 %	7 800 000	7 800 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,100 %	8 000 000	0	2026-06-01
Handelsbanken	0,770 %	4 000 000	0	2024-06-30
Handelsbanken	1,410 %	5 000 000	0	2029-07-30
Handelsbanken	0,530 %	1 453 848	1 521 468	2022-09-01
Handelsbanken	0,550 %	945 297	945 297	2022-09-30
Handelsbanken	0,550 %	2 000 000	0	2022-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 097 392</b>	<b>26 128 717</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 230 660	-3 430 470	
		<b>36 866 732</b>	<b>22 698 247</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 709 292 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 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 220 000	33 274 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	27 235	0
Sophämtning	285	0
Arvoden	58 000	87 000
Sociala avgifter	18 224	27 335
Ränta	57 478	37 765
Avgifter och hyror	313 771	265 884
Snöröjning/sandning	12 537	0
Tele och datakommunikation	1 041	0
	<b>488 571</b>	<b>417 984</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inom några år kommer vi att se över vår värmekälla, som idag är pellet/olja-panna. Vi kommer även att se över och renovera garagelängorna inom några år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Christer Skog  
Ordförande

Per Olof Kolvik  
Ledamot

Åsa Kroksgård  
Ledamot

Lisbet Lindebrant  
Ledamot

Johannes Moberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Hellström & Hjelm Revision AB

Jenny Cermén  
Auktoriserad 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 räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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, 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 räkenskapsåret 2021 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 betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Jenny Cermén  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 208 000	3 097 011	2 984 000
Hyror parkering	71 000	55 500	43 000
Hyror garage	244 000	213 867	187 000
Öresutjämning	0	46	0
Försäkringsersättning	0	94 237	0
Övriga intäkter	0	4 002	0
	<b>3 523 000</b>	<b>3 464 663</b>	<b>3 214 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-365 000	-59 205	-10 000
Snöröjning/sandning	0	-138 225	-50 000
Sotning	0	-6 015	-5 000
Hissbesiktning	0	-4 580	0
Gemensamma utrymmen	0	-319	0
Gård	0	-11 950	-10 000
Serviceavtal	0	-170 291	-260 000
Förbrukningsmateriel	0	-32 800	-30 000
Brandskydd	0	-1 722	0
Fordon	0	-1 739	0
	<b>-365 000</b>	<b>-426 846</b>	<b>-365 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Lås	0	-959	0
VVS	0	-234 957	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 988	0
Ventilation	0	-67 777	0
Fönster	0	-7 129	0
Balkonger/altaner	0	-17 500	0
Vattenskada	0	-151 877	0
	<b>-150 000</b>	<b>-485 187</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-200 000	0	-200 000
VVS	0	-136 625	0
	<b>-200 000</b>	<b>-136 625</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-95 000	-136 544	-95 000
Värme	-290 000	-364 482	-290 000
Olja	-100 000	-80 719	-45 000
Vatten	-200 000	-252 583	-200 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-124 175	-90 000
Grovsopor	-10 000	-8 500	-10 000
	<b>-785 000</b>	<b>-967 003</b>	<b>-730 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-80 000	-42 504	-130 000
Kabel-TV	-60 000	-109 420	-60 000
Bredband	-60 000	0	-160 000
	<b>-200 000</b>	<b>-151 924</b>	<b>-350 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-100 000	-105 862	-100 000
	<b>-100 000</b>	<b>-105 862</b>	<b>-100 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-12 789	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-971	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-21 000	-20 000
Föreningskostnader	0	-1 464	0
Styrelseomkostnader	0	-7 039	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 713	-4 000
Förvaltningsarvode	0	-93 124	-120 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-10 625	0
Administration	0	-229 395	-10 000
Konsultarvode	0	-416 384	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-6 000
Övriga driftskostnader	-285 000	0	0
	<b>-285 000</b>	<b>-795 505</b>	<b>-165 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-65 000	-51 868	-40 000
Styrelsearvode	-58 000	-58 000	-85 000
Arbetsgivaravgifter	0	-12 689	-30 000
	<b>-123 000</b>	<b>-122 557</b>	<b>-155 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-407 000	0	-407 000
Stomme och grund K3	0	-206 212	0
Yttertak K3	0	-73 856	0
Fasader/balkonger K3	0	-59 619	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-26 346	0
Stomkomplettering förening K3	0	-44 737	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-83 882	0
Stamledningar VA K3	0	-27 961	0
Värmesystem K3	0	-36 349	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-51 261	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-47 533	0
Sekundärbyggnader K3	0	-5 592	0
Utemiljö allmänt K3	0	-39 145	0
	<b>-407 000</b>	<b>-702 496</b>	<b>-407 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 615 000</b>	<b>-3 894 004</b>	<b>-2 622 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>908 000</b>	<b>-429 341</b>	<b>592 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	434	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Låneräntor	-400 000	-347 892	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-106	0
	<b>-400 000</b>	<b>-347 517</b>	<b>-260 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>508 000</b>	<b>-776 858</b>	<b>332 000</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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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