



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Tomas Sinclair

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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

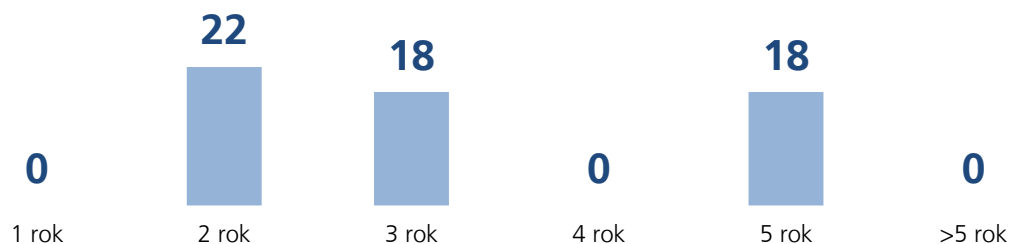
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 15 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 959 m², varav 4 409 m² utgör lägenhetsyta och 550 m² 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 2021 och sträcker sig fram till 2049.

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	Kommentar
Tak, fasad och fönster renovering	2021	Totalrenovering
Byte / renovering av värmekälla	2022	
Byte av takplåtar garage	2023	
Byte / renovering av garageportareportar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Snökedjan
Pellets	Stora Enso
Bredband	Com Hem
Luftfilterbyte	TeBeVent AB
Egendomsförsäkring	IF
Skadedjurs eliminering	Anticimex
El avtal	Nacka Energi
Vatten & Avfall	Nacka Vatten & Avfall
Olja	Swea Energi / Q-Star

Föreningens ekonomi

De underhållsåtgärder som planeras under 2021 finansieras genom lån enligt budget.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

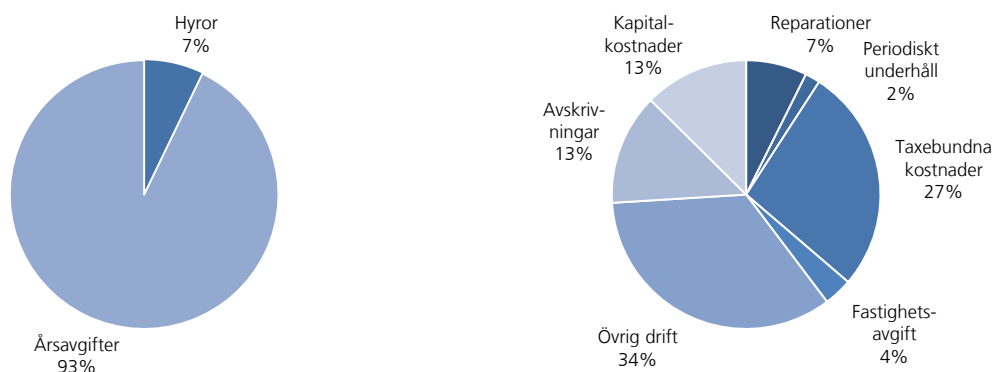
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 7,5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 5,0 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 237 679	1 627 015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 142 814	3 068 031
Finansiella intäkter	56	136
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 916
Ökning av långfristiga skulder	0	7 342 380
Ökning av kortfristiga skulder	233 262	0
	3 376 131	10 453 463
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 246 274	8 452 742
Finansiella kostnader	381 050	347 268
Ökning av kortfristiga fordringar	974	0
Minskning av långfristiga skulder	471 865	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 789
	3 100 163	8 842 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 513 648	3 237 679
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	275 969	1 610 664

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av garage och panncentral (Panncentralen ej helt klar görs våren 2021)

OVK besiktning i samtliga lägenheter och åtgärdat anmärkningar i 16 av lägenheterna

Luftfilterbyte i samtliga lägenheter.

Uppdatering av underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	644	644	591
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 926	6 033	4 060	4 154
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	82	69	59	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	36	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	70	52	60
Soliditet (%)	10	10	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	-6 189	120	24
Nettoomsättning (tkr)	3 143	3 067	3 071	2 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 409 m² bostäder och 550 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 400 008	0	0	1 400 008
Fond för yttre underhåll	1 140 732	790 000	-6 577 900	6 928 632
S:a bundet eget kapital	2 540 740	790 000	-6 577 900	8 328 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	415 986	-790 000	388 496	817 490
Årets resultat	109 245	109 245	6 189 404	-6 189 404
S:a fritt eget kapital	525 231	-680 755	6 577 900	-5 371 914
S:a eget kapital	3 065 971	109 245	0	2 956 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 205 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-790 000
summa balanserat resultat	525 231

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

53 470
578 701

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 142 694	3 066 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	1 508
Summa rörelseintäkter		3 142 814	3 068 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 849 513	-8 014 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 677	-315 349
Personalkostnader	Not 6	-179 085	-122 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 301	-457 561
Summa rörelsekostnader		-2 652 576	-8 910 303
RÖRELSERESULTAT		490 238	-5 842 272
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 050	-347 268
Summa finansiella poster		-380 994	-347 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 245	-6 189 404
ÅRETS RESULTAT		109 245	-6 189 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	26 392 172	26 798 473
Summa materiella anläggningstillgångar	26 392 172	26 798 473
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 395 672	26 801 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 514 724	3 237 602
Summa kortfristiga fordringar	3 514 724	3 237 782
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 186	2 186
Summa kassa och bank	2 186	2 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 516 911	3 239 968
SUMMA TILLGÅNGAR	29 912 583	30 041 941

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 140 732	6 928 632
Summa bundet eget kapital		2 540 740	8 328 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		415 986	817 490
Årets resultat		109 245	-6 189 404
Summa fritt eget kapital		525 231	-5 371 914
SUMMA EGET KAPITAL		3 065 971	2 956 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 698 247	26 142 962
Summa långfristiga skulder		22 698 247	26 142 962
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 430 470	457 620
Leverantörsskulder		285 098	99 757
Skatteskulder		12 578	9 553
Övriga skulder		2 235	2 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	417 984	372 848
Summa kortfristiga skulder		4 148 365	942 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 912 583	30 041 941

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67	67
Värmeanläggning	15	15

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 913 518	2 838 823
Hyror parkering	43 200	43 105
Hyror garage	181 147	184 560
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Öresutjämnning	98	36
	3 142 694	3 066 523

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	120	1 508
	120	1 508

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	25 450
	Snöröjning/sandning	16 807	33 314
	Sotning	4 079	4 459
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 913	0
	Myndighetstillsyn	0	8 400
	Gemensamma utrymmen	969	0
	Garage/parkering	4 589	0
	Gård	1 473	10 138
	Serviceavtal	200 530	21 157
	Förbrukningsmateriel	71 355	15 631
	Fordon	1 399	9 044
		375 114	127 593
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	7 353
	Lås	7 080	3 315
	VVS	44 032	75 838
	Värmeanläggning/undercentral	12 513	0
	Ventilation	90 274	765
	Tak	0	2 385
	Fönster	3 380	0
	Balkonger/altaner	6 126	0
	Mark/gård/utemiljö	0	12 500
	Garage/parkering	0	13 323
	Skador/klotter/skadegörelse	9 088	0
	Vattenskada	49 600	65 861
		222 093	181 340
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	6 288 841
	Lås	25 599	0
	VVS	21 275	140 294
	Ventilation	0	129 035
	Elinstallationer	0	19 730
	Mark/gård/utemiljö	6 597	0
		53 471	6 577 900
	Taxebundna kostnader		
	El	81 331	96 353
	Värme	338 609	295 529
	Olja	69 383	48 208
	Vatten	199 471	178 325
	Sophämtning/renhållning	110 983	87 133
	Grovsopor	23 163	14 712
		822 940	720 260
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 299	97 204
	Självrisk	0	130 000
	Kabel-TV	143 474	79 418
		271 773	306 622
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 122	101 106
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 849 513	8 014 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 766	0
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	18 125
	Föreningskostnader	1 358	7 596
	Styrelseomkostnader	0	8 839
	Fritids- och trivselkostnader	0	295
	Förvaltningsarvode	112 496	110 820
	Administration	6 050	14 295
	Korttidsinventarier	8 248	11 396
	Konsultarvode	52 500	138 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
	OBS konto	0	0
		217 677	315 349

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 995	58 000
	Löner	63 349	44 500
	Sociala kostnader	28 741	20 073
		179 085	122 573

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	406 301	406 301
	Förbättringar	0	51 259
		406 301	457 561

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 824 677	35 824 677
	Utgående anskaffningsvärde	35 824 677	35 824 677
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 026 204	-8 568 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-406 301	-457 561
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 432 505	-9 026 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 392 172	26 798 473
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 863 895	7 863 895
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 936 000	43 936 000
	Taxeringsvärde mark	32 188 000	32 188 000
		76 124 000	76 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	2 124 000	2 124 000
		76 124 000	76 124 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 263	2 109
	Klientmedel hos SBC	3 511 461	3 235 493
		3 514 724	3 237 602
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 928 632	6 701 777
	Reservering enligt stadgar	790 000	790 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 577 900	-563 145
	Vid årets slut	1 140 732	6 928 632

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,830 %	7 800 000	7 800 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,720 %	1 521 468	1 610 484	2021-09-01
Handelsbanken	0,790 %	4 128 732	4 128 732	2023-09-30
Handelsbanken	1,790 %	2 041 515	2 236 465	2022-12-30
SBAB	0,880 %	753 705	933 705	2021-06-17
Handelsbanken	0,990 %	3 402 000	3 402 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,990 %	4 536 000	4 536 000	2025-09-30
Handelsbanken	0,690 %	945 297	953 196	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 128 717	26 600 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 430 470	-457 620	
		22 698 247	26 142 962	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 986 912 kronor.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 274 000	33 274 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	87 000	58 000
Sociala avgifter	27 335	15 300
Ränta	37 765	55 573
Avgifter och hyror	265 884	243 975
	417 984	372 848

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planerar föreningen att renovera tak, fasader , fönster och snickerier enligt underhållsplanen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 16 / 5 2021



Christer Skog
Ordförande



Lisbeth Lindebrant
Vice ordförande



Per-Olof Kolvik
Ledamot



Åsa Kroksgård
Ledamot



Katarina Martinsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Håkan Daniels
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Norra Ektorps
Org.nr. 716419-6607

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Ektorps för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Norra Ektorp för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2021



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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