

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Ektorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 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 2022-10-13 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
Lisbeth Lindebrant	Ledamot
Tommy Oldebäck	Ledamot

Per Inge Petersson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Cermén Ordinarie Extern Hellström&Hjelm Revision

Valberedning

Yann Buhot
Tomas Sinclair

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-19. Extra stämma med anledning av ombyggnad.

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

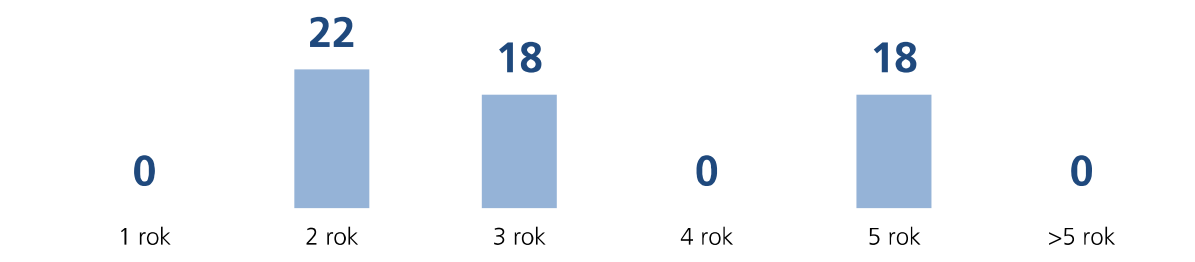
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 15 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 959 m², varav 4 409 m² utgör boyta 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
Totalrenovering av tak, fasad och fönster	2021	Utfört
Värme & ventilation	2019	Utfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysning på garage och panncentral	2022	Utfört
Byte / renovering av värmekälla	2024	
Byte / renovering av garageportareportar	2025	
Byte av takplåtar garage	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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
Trygghetspaket fuktskador	Anticimex

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

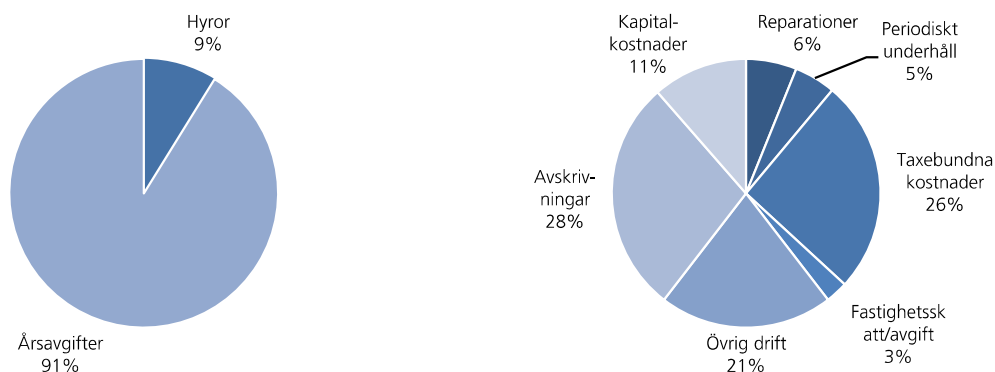
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 501 986	3 513 648
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 592 188	3 464 663
Finansiella intäkter	4 763	482
Ökning av långfristiga skulder	0	17 968 675
Ökning av kortfristiga skulder	23 378	0
	3 620 328	21 433 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 465 986	3 191 508
Finansiella kostnader	464 236	347 999
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	18 694 298
Ökning av kortfristiga fordringar	12 084	121 193
Minskning av långfristiga skulder	1 222 917	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	90 482
	4 165 223	22 445 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 957 091	2 501 986
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-544 895	-1 011 662

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av samtlig belysning till LED armaturer på våra garage och panncentral.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	702	661	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 724	10 002	5 926	6 033
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	99	90	82	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	51	40	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	70	77	70
Soliditet (%)	4	5	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	-777	109	-6 189
Nettoomsättning (tkr)	3 582	3 366	3 143	3 067

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	1 638 453	344 000	-136 625	1 431 078
S:a bundet eget kapital	3 038 461	344 000	-136 625	2 831 086
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-749 348	-344 000	-640 233	234 885
Årets resultat	-478 885	-478 885	776 858	-776 858
S:a ansamlad förlust	-1 228 233	-822 885	136 625	-541 973
S:a eget kapital	1 810 228	-478 885	0	2 289 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-478 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-405 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-344 000
summa balanserat resultat	-1 228 233

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

125 000
-1 103 233

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 581 543	3 366 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 645	98 239
Summa rörelseintäkter		3 592 188	3 464 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 152 397	-2 273 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 195	-795 505
Personalkostnader	Not 6	-134 394	-122 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 145 614	-702 496
Summa rörelsekostnader		-3 611 600	-3 894 004
RÖRELSERESULTAT		-19 412	-429 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 763	482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 236	-347 999
Summa finansiella poster		-459 473	-347 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-478 885	-776 858
ÅRETS RESULTAT		-478 885	-776 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	43 238 362	44 383 975
Summa materiella anläggningstillgångar	43 238 362	44 383 975
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 241 862	44 387 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23 133	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 957 012	2 517 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	111 367	106 950
Summa kortfristiga fordringar	2 091 512	2 624 255
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 118	2 186
Summa kassa och bank	2 118	2 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 093 631	2 626 441
SUMMA TILLGÅNGAR	45 335 493	47 013 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 638 453	1 431 078
Summa bundet eget kapital		3 038 461	2 831 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 348	234 885
Årets resultat		-478 885	-776 858
Summa fritt eget kapital		-1 228 233	-541 973
SUMMA EGET KAPITAL		1 810 228	2 289 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 468 123	36 866 732
Summa långfristiga skulder		38 468 123	36 866 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 406 352	7 230 660
Leverantörsskulder		104 754	134 329
Skatteskulder		5 128	6 828
Övriga skulder		2 322	-2 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	538 586	488 571
Summa kortfristiga skulder		5 057 142	7 858 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 335 493	47 013 917

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	66 år	66 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar/portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	16 år	16 år
Stomkomplettering medlem	16 år	16 år
Värmesystem	1 år	1 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svgström	16 år	16 år
Sekundärbyggnader	5 år	5 år
Stamledningar VA	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 257 084	3 097 011
Hyror parkering	72 100	55 500
Hyror garage	243 200	213 867
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämnning	-18	46
	3 581 543	3 366 424

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	94 237
	Övriga intäkter	10 645	4 002
		10 645	98 239
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 375	59 205
	Snöröjning/sandning	156 894	138 225
	Sotning	5 775	6 015
	Gemensamma utrymmen	3 163	319
	Gård	11 307	13 689
	Serviceavtal	101 665	174 871
	Förbrukningsmateriel	46 060	32 800
	Brandskydd	0	1 722
		330 239	426 846
	Reparationer		
	Lås	5 372	959
	VVS	54 719	234 957
	Värmeanläggning/undercentral	11 597	4 988
	Ventilation	76 483	67 777
	Elinstallationer	79 358	0
	Fönster	0	7 129
	Balkonger/altaner	0	17 500
	Mark/gård/utemiljö	12 500	0
	Garage/parkering	6 119	0
	Vattenskada	0	151 877
		246 148	485 187
	Periodiskt underhåll		
	VVS	39 761	136 625
	Värmeanläggning	13 010	0
	Ventilation	102 471	0
	Elinstallationer	47 058	0
		202 300	136 625
	Taxebundna kostnader		
	El	165 543	136 544
	Värme	377 161	364 482
	Olja	111 900	80 719
	Vatten	265 149	252 583
	Sophämtning/renhållning	132 591	124 175
	Grovsopor	1 324	8 500
		1 053 667	967 003
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 277	42 504
	Kabel-TV	146 655	109 420
		209 932	151 924
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 112	105 862
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 152 397	2 273 447

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	11 453	12 789
	Juridiska åtgärder	18 047	0
	Inkassering avgift/hyra	976	971
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	21 000
	Föreningskostnader	3 512	1 464
	Styrelseomkostnader	0	7 039
	Fritids- och trivselkostnader	2 906	2 713
	Förvaltningsarvode	95 149	93 124
	Förvaltningsarvodena övriga	0	10 625
	Administration	19 166	229 395
	Konsultarvode	3 125	416 384
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	0
		179 195	795 505
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 152	58 000
	Löner	49 486	51 868
	Sociala kostnader	17 756	12 689
		134 394	122 557
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	206 212	206 212
	Yttertak K3	295 426	73 856
	Fasader/balkonger K3	238 478	59 619
	Fönster/dörrar och portar K3	105 386	26 346
	Stomkomplettering förening K3	44 737	44 737
	Stomkomplettering medlem K3	83 882	83 882
	Stamledningar VA K3	27 961	27 961
	Värmesystem K3	0	36 349
	Luftbehandlingssystem K3	51 261	51 261
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	47 533	47 533
	Sekundärbyggnader K3	5 592	5 592
	Utemiljö allmänt K3	39 145	39 145
		1 145 614	702 496

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 518 975	35 824 677
	Nyanskaffningar	0	18 694 298
	Utgående anskaffningsvärde	54 518 975	54 518 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 135 000	-9 432 505
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 145 614	-702 496
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 280 613	-10 135 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 238 362	44 383 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 863 895	7 863 895
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 145 000	43 936 000
	Taxeringsvärde mark	42 056 000	32 188 000
		108 201 000	76 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	74 000 000
	Lokaler	2 201 000	2 124 000
		108 201 000	76 124 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 040	4 946
	Klientmedel hos SBC	900 245	1 449 365
	Fordringar kreditfakturor	0	12 500
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 434
		1 957 012	2 517 245
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	21 013	21 252
	Kabel-TV	38 195	35 225
	Serviceavtal	45 959	44 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	6 200	6 110
		111 367	106 950

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 431 078	1 140 732
	Reservering enligt stadgar	344 000	343 816
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 625	-53 470
	Vid årets slut	1 638 453	1 431 078

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,790 %	0	1 831 515	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 %	0	1 000 000	2022-10-30
	Handelsbanken	0,830 %	7 800 000	7 800 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	8 000 000	8 000 000	2026-06-01
	Handelsbanken	0,770 %	4 000 000	4 000 000	2024-06-30
	Handelsbanken	1,410 %	5 000 000	5 000 000	2029-07-30
	Handelsbanken	0,530 %	0	1 453 848	2022-09-01
	Handelsbanken	0,550 %	0	945 297	2022-09-30
	Handelsbanken	0,550 %	0	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	3,970 %	1 386 228	0	2027-09-01
	Handelsbanken	4,170 %	2 000 000	0	2027-10-30
	Handelsbanken	4,070 %	1 000 000	0	2027-10-30
	Handelsbanken	3,630 %	1 621 515	0	2027-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		42 874 475	44 097 392	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 406 352	-7 230 660	
			38 468 123	36 866 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 220 000	44 220 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	32 505	27 235
	Vatten	19 072	0
	Sophämtning	0	285
	Arvoden	56 509	58 000
	Sociala avgifter	17 755	18 224
	Ränta	80 549	57 478
	Avgifter och hyror	315 976	313 771
	Snöröjning/sandning	15 625	12 537
	Tele och datakommunikation	0	1 041
	Serviceavtal	374	0
	Administration	221	0
		538 586	488 571

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi håller på och ser över hela vår värmeförsörjning i föreningen och har gjort en energiförstudie med SBC. Vi behöver investera i ev byte av befintlig pelletsanläggning med backupp med oljepanna, eller installera fjärrvärme, bergvärme eller solceller som alternativ. Detta bör ske inom de närmsta två åren.

Vi behöver byta ut samtliga garageportar och byta vårt plåttak på garagen inom tre-fyra år framåt.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Christer Skog
Ordförande

Per Olof Kolvik
Ledamot

Åsa Kroksgård
Ledamot

Lisbeth Lindebrant
Ledamot

Tommy Oldebäck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Hellström & Hjelm revision AB

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Ektorp

Org.nr 716419-6607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Ektorp för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 Bostadsrättsföreningen Norra Ektorp för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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