

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Ektorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2012 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per-Olof Lennart Kolvik	Ledamot	
Gun-Brith Marianne Larsson	Ledamot	
Signe Helen Månsson	Ledamot	Pga av entledigande
Thomas Rune Sinclair	Ledamot	
Mattias Rickard Tundal	Ledamot	

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

Per-Olof Lennart Kolvik, Signe Helen Månsson och Mattias Rickard Tundal.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Håkan Daniels	Ordinarie Extern	Egen
---------------	------------------	------

21

### Valberedning

Anita Eklund Holmberg  
Ylva Tillman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-28. Extra stämma med anledning av stadgeändringning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

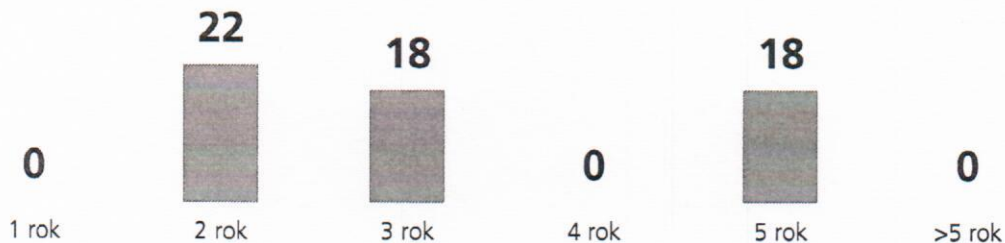
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 293 m<sup>2</sup>, varav 4 743 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 550 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Skyddsrum

### Kommentar

Skyddsrumsklassad

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätning av balkong-ytterdörrar	2018	Utfört
Bort tagande av buskar	2017	Utfört
Renovering av balkonger	2015	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värme anläggningen	2018	SBC gör förstudier för åtgärder
Värme & ventilation, Utbyte	2019	Pågår

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	FA Gösta Borgegård

### Föreningens ekonomi

Förhandling om lån pågår på grund av ventilationsarbetet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

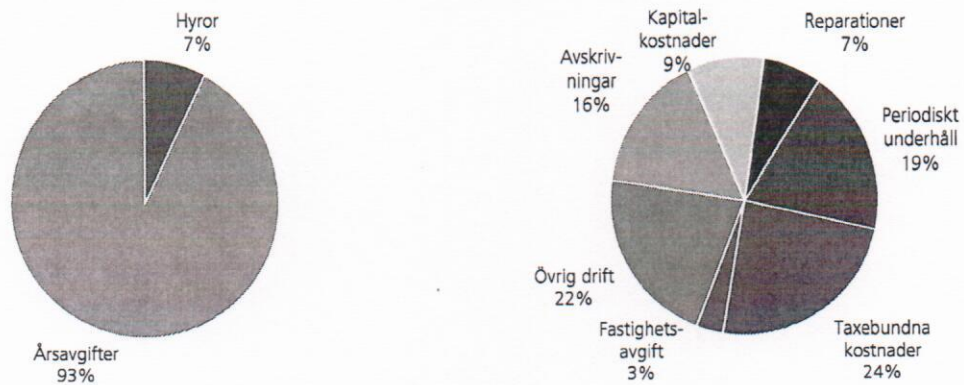
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 753 266</b>	<b>1 521 559</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 072 646	2 833 472
Finansiella intäkter	167	41
Ökning av kortfristiga skulder	0	237 397
	<b>3 072 813</b>	<b>3 070 909</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 211 907	2 027 028
Finansiella kostnader	275 615	317 624
Ökning av kortfristiga fordringar	18 921	22 686
Minskning av långfristiga skulder	443 375	471 865
Minskning av kortfristiga skulder	249 245	0
	<b>3 199 063</b>	<b>2 839 202</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 627 015</b>	<b>1 753 266</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-126 251</b>	<b>231 707</b>

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

4)

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Städdag har genomförts på våren den 5 maj samt höststädning 20 oktober.

Extrastämma genomfördes 28 maj.

Från årsmötet beslut om bildande av ventilationsgrupp för framtagande av kravspecifikation inför ventilatonsbytet . Gruppen har träffats ett antal gånger.

Bomöte med anledning av ventilationsprojektet den 10 december.

Renovering och tätning av balkonger & ytterdörrar



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	599	549	599	600
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 060	4 154	4 253	4 350
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	74	69	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	37	41	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	60	67	86
Soliditet (%)	32	31	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	24	523	-937
Nettoomsättning (tkr)	3 071	2 832	3 069	3 084

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 743 m<sup>2</sup> bostäder och 550 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 400 008	0	0	1 400 008
Fond för yttre underhåll	6 701 777	790 000	-368 612	6 280 389
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 101 785</b>	<b>790 000</b>	<b>-368 612</b>	<b>7 680 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	923 916	-790 000	392 612	1 321 304
Årets resultat	120 429	120 429	-24 000	24 000
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 044 345</b>	<b>-669 571</b>	<b>368 612</b>	<b>1 345 304</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 146 130</b>	<b>120 429</b>	<b>0</b>	<b>9 025 701</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 429
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 713 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-790 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 044 345</b>

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

563 145
<b>1 607 490</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 071 341	2 831 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 305	1 641
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 072 646</b>	<b>2 833 472</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 885 257	-1 692 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 686	-185 194
Personalkostnader	Not 6	-109 964	-148 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-464 861	-464 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 676 768</b>	<b>-2 491 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>395 878</b>	<b>341 583</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 615	-317 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 448</b>	<b>-317 583</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>120 429</b>	<b>24 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 429</b>	<b>24 000</b>

→

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	27 256 034	27 720 895
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 256 034</b>	<b>27 720 895</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>27 259 534</b>	<b>27 724 395</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	980
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 670 034	1 754 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	21 883
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 670 034</b>	<b>1 777 127</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 186	2 422
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 186</b>	<b>2 422</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 672 220</b>	<b>1 779 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 931 754</b>	<b>29 503 945</b>

↵

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 400 008	1 400 008
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 701 777	6 280 389
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 101 785</b>	<b>7 680 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		923 916	1 321 304
Årets resultat		120 429	24 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 044 345</b>	<b>1 345 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 146 130</b>	<b>9 025 701</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 800 582	19 243 957
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 800 582</b>	<b>19 243 957</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	457 620	457 620
Leverantörsskulder		177 546	350 171
Skatteskulder		7 472	6 471
Övriga skulder		86	59 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	342 318	360 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>985 042</b>	<b>1 234 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 931 754</b>	<b>29 503 945</b>





## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	2 842 921	2 606 011
Hyror parkering	42 415	42 000
Hyror garage	185 907	183 733
Öresutjämning	98	87
	<b>3 071 341</b>	<b>2 831 831</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 305	1 641
	<b>1 305</b>	<b>1 641</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 131
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 725
	Snöröjning/sandning	49 452	33 956
	Sotning	0	4 051
	Hissbesiktning	5 080	0
	Gård	12 247	2 811
	Serviceavtal	65 123	17 323
	Förbrukningsmateriel	6 134	6 596
	Fordon	2 065	5 311
		<b>140 101</b>	<b>77 904</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 664	0
	Brf Lägenheter	0	1 838
	Lås	3 905	0
	VVS	13 337	164 725
	Värmeanläggning/undercentral	20 618	35 865
	Ventilation	142 939	0
	Elinstallationer	24 831	41 976
		<b>207 294</b>	<b>244 404</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	196 875	0
	Ventilation	61 750	213 411
	Fönster	285 770	0
	Mark/gård/utemiljö	18 750	155 201
		<b>563 145</b>	<b>368 612</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	93 560	83 736
	Värme	270 623	297 162
	Olja	42 131	96 322
	Vatten	205 134	195 769
	Sophämtning/renhållning	87 003	74 552
	Grovsopor	14 050	13 708
		<b>712 500</b>	<b>761 249</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	93 432	90 481
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	57 389	55 197
		<b>165 821</b>	<b>145 678</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 396</b>	<b>95 120</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 885 257</b>	<b>1 692 967</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	17 287	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 375
	Föreningskostnader	14 916	613
	Styrelseomkostnader	-1 248	8 586
	Fritids- och trivselkostnader	3 155	6 268
	Förvaltningsarvode	107 467	103 602
	Administration	9 722	5 117
	Korttidsinventarier	0	20 586
	Konsultarvode	48 887	19 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 700
		<b>216 686</b>	<b>185 194</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	57 998	58 000
	Löner	33 700	60 713
	Sociala kostnader	18 266	30 155
		<b>109 964</b>	<b>148 868</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	406 301	406 301
	Förbättringar	58 560	58 560
		<b>464 861</b>	<b>464 861</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 824 677	35 824 677
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 824 677</b>	<b>35 824 677</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 103 782	-7 638 920
	Årets avskrivningar enligt plan	-464 861	-464 861
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 568 643</b>	<b>-8 103 782</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 256 034</b>	<b>27 720 895</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 863 895	7 863 895
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 961 000	38 961 000
	Taxeringsvärde mark	25 924 000	25 924 000
		<b>64 885 000</b>	<b>64 885 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	1 885 000	1 885 000
		<b>64 885 000</b>	<b>64 885 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	37 996	3 421
	Klientmedel hos SBC	1 624 829	1 750 843
	Fordringar	7 209	0
		<b>1 670 034</b>	<b>1 754 264</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kabel-TV/bredband	0	21 883
		<b>0</b>	<b>21 883</b>

↪

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	6 280 389	5 514 764
	Reservering enligt stadgar	790 000	790 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-368 612	-24 375
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 701 777</b>	<b>6 280 389</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	0,740 %	1 113 705	1 293 705	2099-12-31
	Handelsbanken	1,200 %	4 128 732	4 128 732	2019-01-03
	Handelsbanken	1,420 %	1 000 000	1 000 000	209-01-16
	Handelsbanken	1,720 %	1 706 632	1 802 780	2021-09-01
	Handelsbanken	1,790 %	2 407 405	2 564 100	2022-12-30
	Handelsbanken	1,420 %	963 728	974 260	2019-03-20
	Handelsbanken	1,420 %	3 402 000	3 402 000	2019-01-04
	Handelsbanken	1,420 %	4 536 000	4 536 000	2019-01-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 258 202</b>	<b>19 701 577</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-457 620	-457 620	
			<b>18 800 582</b>	<b>19 243 957</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 970 102 kronor.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 274 000	33 274 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	58 000	58 002
	Sociala avgifter	15 000	16 977
	Ränta	46 502	43 430
	Avgifter och hyror	222 816	242 166
		<b>342 318</b>	<b>360 575</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nyinstallation av FTX aggregattyp Swegonpå befintlig placering med tillhörande spiskåpa.

Nyinstallation av luftvärmeaggregat typ Swegon CombiWin med tillhörande vattenbatteri.

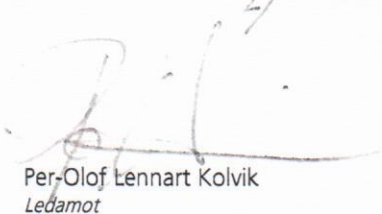
↪

---

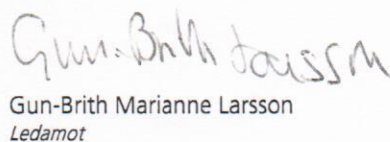
## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 14 2019



Per-Olof Lennart Kolvik  
Ledamot



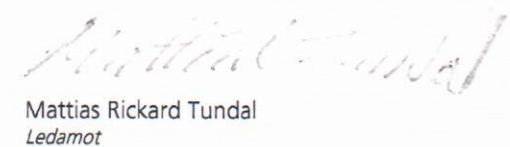
Gun-Brith Marianne Larsson  
Ledamot



Signe Helen Månsson  
Ledamot

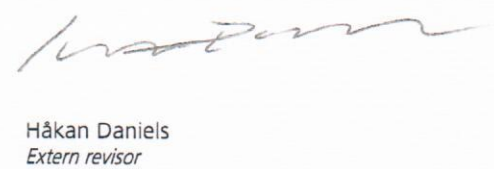


Thomas Rune Sinclair  
Ledamot



Mattias Rickard Tundal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2019



Håkan Daniels  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Ektorp för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 5 april 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 842 000	2 842 921	2 842 920
Hyror parkering	42 000	42 415	43 200
Hyror garage	184 000	185 907	182 400
Öresutjämning	0	98	0
Övriga intäkter	0	1 305	0
	<b>3 068 000</b>	<b>3 072 646</b>	<b>3 068 520</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-49 452	-50 000
Sotning	-5 000	0	-3 000
Hissbesiktning	0	-5 080	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-4 000	-12 247	0
Serviceavtal	-19 000	-65 123	-15 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-6 134	-10 000
Fordon	0	-2 065	-1 500
	<b>-108 000</b>	<b>-140 101</b>	<b>-99 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-181 000	-1 664	-200 000
Lås	0	-3 905	0
VVS	0	-13 337	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 618	0
Ventilation	0	-142 939	0
Elinstallationer	0	-24 831	0
	<b>-181 000</b>	<b>-207 294</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-196 875	0
Ventilation	0	-61 750	0
Fönster	0	-285 770	0
Mark/gård/utemiljö	0	-18 750	0
	<b>0</b>	<b>-563 145</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-88 000	-93 560	-85 500
Värme	-310 000	-270 623	-300 000
Olja	-101 000	-42 131	-90 000
Vatten	-196 000	-205 134	-196 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-87 003	-89 000
Grovsopor	-15 000	-14 050	-10 000
	<b>-788 000</b>	<b>-712 500</b>	<b>-770 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-95 000	-93 432	-92 300
Självrisk	0	-15 000	0
Kabel-TV	-58 000	-57 389	-57 000
	<b>-153 000</b>	<b>-165 821</b>	<b>-149 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-96 396	-97 400
	<b>-98 000</b>	<b>-96 396</b>	<b>-97 400</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Juridiska åtgärder	0	-17 287	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 500	-15 700
Föreningskostnader	-1 000	-14 916	-2 000
Styrelseomkostnader	-9 000	1 248	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-3 155	0
Förvaltningsarvode	-109 000	-107 467	-106 200
Administration	-7 000	-9 722	-7 000
Konsultarvode	0	-48 887	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 700
	<b>-156 000</b>	<b>-216 686</b>	<b>-151 600</b>

**Personalkostnader**

Lön - fastighetsskötsel	-61 000	-33 700	-80 000
Styrelsearvode	-58 000	-57 998	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-18 266	-43 000
	<b>-163 000</b>	<b>-109 964</b>	<b>-181 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-407 000	-406 301	-406 301
Förbättringar	-59 000	-58 560	-58 560
	<b>-466 000</b>	<b>-464 861</b>	<b>-464 861</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-2 113 000                      -2 676 768                      -2 114 161**

**RÖRELSERESULTAT**

**955 000                              395 878                              954 359**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	167	0
Låneräntor	-316 000	-275 232	-315 100
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-382	0
	<b>-316 000</b>	<b>-275 448</b>	<b>-315 100</b>

**RESULTAT**

**639 000                              120 429                              639 259**