



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ektorpsvägen



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 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

Joel Metelius	Ordförande	
Richard Lagerman	Ledamot	
Carl Victor Christopher Lindqvist	Ledamot	avgår i samband med flytt
Bo Fredrik Mikiver	Ledamot	
Patrik Uddhammar	Ledamot	
Victoria Björklund	Suppleant	

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

Victoria Björklund, Richard Lagerman, Carl Victor Christopher Lindqvist, Joel Metelius, Bo Fredrik Mikiver och Patrik Uddhammar.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convensia Revision AB
----------------	------------------	-----------------------

### Valberedning

Ulf Fågelström  
Ulrika Lymer

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

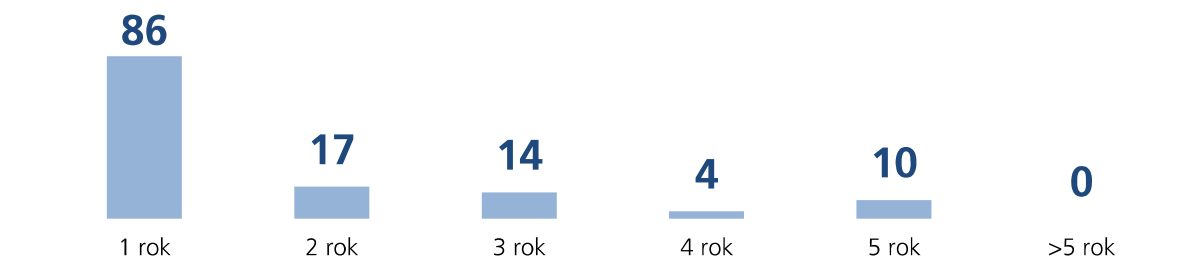
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 169 m<sup>2</sup>, varav 6 307 m<sup>2</sup> utgör boyta och 862 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Tvättstuga  
Pingisrum  
Styrelserum  
Tvätthall

### Kommentar

Tvätthall i garaget

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandbesiktning med åtgärder	2022	
Hissar låsbyte	2022	
Nya ventiler samt mätare på inkommande vatten i lägenheterna	2021	
Justering av ventilation	2021	
Svarvning av liggande avloppsstammar i källaren	2021	
Radonmätning U.A.	2021	
Billaddare i garaget	2021	
Sammanslagning av fastighetscentraler 100A+160A till en 200A	2021	
Renovering av fönster	2020	Alla fönster är nu 3-glas med bra EV
Underhåll papptak	2019	Klart
Ny entré (väster)	2019	
Underhåll träfasad	2018 - 2019	Ny underhållsfri fasad utanpå
Nya tvättmaskiner lokal ombildad till lght:er	2017	
Ny entré	2016 - 2017	Klart, sålda
Nytt sedumtak	2016 - 2017	Klart
	2016	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny styrenhet UC	2021	Kanske inte behövs
Översyn 6st uteplatser, underhåll ytskikt resterande	2022	
Radiatorbyte 6-8 lägenheter	2022	
Hissar dörrbyte	2022	
Mätare för el i varje lägenhet	2022	
Rensning av ventilationskanaler	2022	
Ytskikt och vissa renoveringar garage och trapphus	2023	
Innergård	2023	
Underhåll tegelfasad	2023	
Översyn dränering	2024	
Balkonger	2025	
Nya entrépartier	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetservice
Elleverantör	Nordic Green Energy
Kabel TV	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	LINDS Service AB
Trädgård	Eknäs trädgårdsskötsel
Fastighet	Jakobsen Properties

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

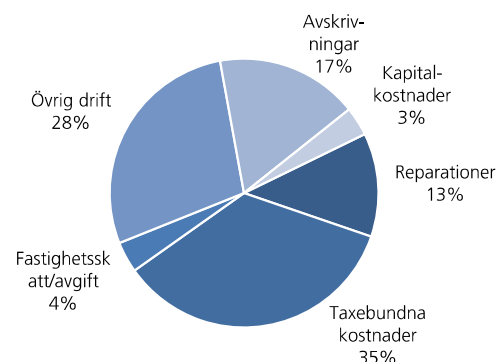
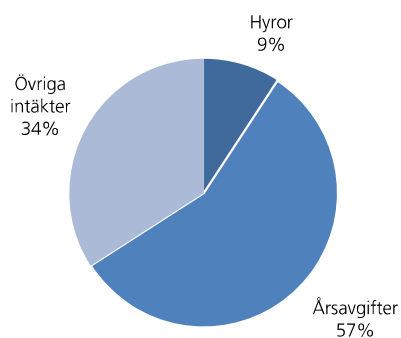
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 4 102 143	2020 5 738 935
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 635 177	5 171 021
Finansiella intäkter	417	75
Ökning av kortfristiga skulder	0	356 544
	<b>5 635 594</b>	<b>5 527 640</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 753 135	4 431 154
Finansiella kostnader	207 450	324 678
Ökning av materiella anläggningstillgångar	713 450	2 327 613
Ökning av kortfristiga fordringar	157 382	80 987
Minskning av kortfristiga skulder	11 620	0
	<b>5 843 037</b>	<b>7 164 432</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 894 700</b>	<b>4 102 143</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-207 443</b>	<b>-1 636 792</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddare för elbil har installerats i garaget (8st). Kablage har dragits till samtliga platser.

Elservis har utökats i samband med installation av laddare.

Ny uteplats med tralldäck och pergola samt nya utemöbler.

Ny belysning på innergården.

Ny fastighetsförvaltare inklusive fastighetsskötsel, Jakobsen Properties.

IMD på varmvatten installerat i samtliga lägenheter, ventiler på inkommande vatten har bytts ut.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st

Överlåtelse under året: 24 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173

Tillkommande medlemmar: 29

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	514	514	515	592
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	991	1 063	941	1 440
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 570	6 570	6 570	6 570
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	108	84	81
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	91	94	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	61	50	49
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	45	49	42
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	-533	429	1 090
Nettoomsättning (tkr)	5 334	5 167	5 063	5 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 307 m<sup>2</sup> bostäder och 862 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	110 982 159	0	0	110 982 159
Upplåtelseavgifter	13 367 283	0	0	13 367 283
Fond för yttre underhåll	1 640 632	336 000	-393 885	1 698 517
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>125 990 074</b>	<b>336 000</b>	<b>-393 885</b>	<b>126 047 959</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-431 394	-336 000	-139 345	43 951
Årets resultat	-351 072	-351 072	533 230	-533 230
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-782 466</b>	<b>-687 072</b>	<b>393 885</b>	<b>-489 279</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>125 207 608</b>	<b>-351 072</b>	<b>0</b>	<b>125 558 680</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-351 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-95 394
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-336 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-782 466</b>

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

18 968
<b>-763 498</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 333 999	5 167 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301 178	4 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 635 177</b>	<b>5 171 021</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 178 831	-3 956 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 843	-238 796
Personalkostnader	Not 6	-288 461	-236 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 026 081	-948 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 779 216</b>	<b>-5 379 648</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-144 039**      **-208 627**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 450	-324 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 033</b>	<b>-324 603</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-351 072**      **-533 230**

### ÅRETS RESULTAT

**-351 072**      **-533 230**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	162 492 997	163 470 576
Pågående byggnation	Not 9	713 450	0
Inventarier	Not 10	36 377	84 879
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 242 824</b>	<b>163 555 455</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>163 242 824</b>	<b>163 555 455</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 542	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 290 308	4 349 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 299 850</b>	<b>4 349 912</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		21 227	21 227
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 227</b>	<b>21 227</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 321 078</b>	<b>4 371 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 563 902</b>	<b>167 926 594</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		124 349 442	124 349 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 640 632	1 698 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 990 074</b>	<b>126 047 959</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-431 394	43 951
Årets resultat		-351 072	-533 230
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-782 466</b>	<b>-489 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>125 207 608</b>	<b>125 558 680</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 793 751	40 793 751
Leverantörsskulder		218 472	302 980
Skatteskulder		408 301	381 392
Övriga skulder		0	89 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	935 769	800 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 356 293</b>	<b>42 367 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 563 902</b>	<b>167 926 594</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Entré	20 år	20 år
Sedumtak	100 år	100 år
Fasad (avskrivningar påbörjas januari-2020)	40 år	40 år
Fönster (avskrivningar påbörjas januari-2021)	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 195 335	3 192 546
	Årsavgifter - bortfall	-2 768	0
	Hyror bostäder	133 916	126 427
	Hyror lokaler	14 724	33 000
	Hyror parkering	29 175	22 660
	Hyror garage	335 013	327 480
	Hyror förråd	7 789	9 390
	Bredbandsintäkter	175 522	0
	Vatten-/värmeintäkter	732 654	732 143
	Elintäkter	676 674	676 163
	Elintäkter laddstolpe	5 800	0
	Avgift andrahandsuthyrning	29 751	46 784
	Öresutjämnning	415	428
		<b>5 333 999</b>	<b>5 167 021</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	287 972	0
	Övriga intäkter	13 206	4 000
		<b>301 178</b>	<b>4 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 522	0
	Fastighetsskötsel beställning	24 174	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	104 696	128 696
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 980	12 920
	Snöröjning/sandning	28 642	4 742
	Städning entreprenad	193 014	187 125
	Städning enligt beställning	16 337	8 050
	Mattvätt/Hyrmattor	28 228	27 752
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	61 250
	Hissbesiktning	3 688	2 450
	Myndighetstillsyn	41 128	3 376
	Gemensamma utrymmen	8 130	0
	Garage/parkering	2 000	0
	Gård	23 189	1 826
	Serviceavtal	45 584	49 664
	Förbrukningsmateriel	28 640	54 297
	Teleport/hissanläggning	9 407	4 275
	Störningsjour och larm	0	4 560
	Brandskydd	0	19 745
	Fordon	2 500	2 500
		<b>665 858</b>	<b>573 228</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	25 675	0
	Tvättstuga	9 120	0
	Entré/trapphus	0	16 350
	Lås	12 900	22 046
	Installationer	3 586	0
	VVS	243 803	76 427
	Värmeanläggning/undercentral	7 425	0
	Ventilation	600	42 269
	Elinstallationer	95 893	3 300
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 464	0
	Hiss	40 200	17 574
	Tak	0	3 531
	Fönster	0	3 084
	Mark/gård/utemiljö	44 375	12 493
	Garage/parkering	0	14 567
	Skador/klotter/skadegörelse	10 753	4 699
	Vattenskada	250 116	290 757
		<b>745 910</b>	<b>507 097</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	18 968	90 969
	VVS	0	153 125
	Hiss	0	66 250
	Fasad	0	83 541
		<b>18 968</b>	<b>393 885</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	791 762	772 429
	Värme	683 466	649 898
	Vatten	393 322	435 399
	Sophämtning/renhållning	208 903	213 969
	Grovsopor	6 062	9 087
		<b>2 083 515</b>	<b>2 080 782</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2021	2020
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	108 387	87 129
	Kabel-TV	325 504	116 519
	Bredband	9 291	11 537
		<b>443 182</b>	<b>215 185</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>221 398</b>	<b>186 030</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 178 831</b>	<b>3 956 207</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	937
	Juridiska åtgärder	3 438	16 156
	Inkassering avgift/hyra	2 968	5 400
	Hysesförluster	0	3 419
	Revisionsarvode extern revisor	20 688	18 750
	Föreningskostnader	675	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	672
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	148 572	145 376
	Förvaltningsarvodena övriga	1 000	16 000
	Administration	8 236	9 633
	Korttidsinventarier	0	8 071
	Konsultarvode	92 236	4 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 950
		<b>285 843</b>	<b>238 796</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	190 400	138 185
	Löner	27 200	40 800
	Sociala kostnader	70 861	57 166
		<b>288 461</b>	<b>236 151</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	547 730	547 730
	Förbättringar	429 848	352 261
	Inventarier	48 503	48 503
		<b>1 026 081</b>	<b>948 494</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	172 287 648	169 960 035
	Nyanskaffningar	0	2 327 613
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>172 287 648</b>	<b>172 287 648</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 817 072	-7 917 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-977 578	-899 991
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 794 651</b>	<b>-8 817 072</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 492 997</b>	<b>163 470 576</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	67 538 000	67 538 000
	Taxeringsvärde mark	44 213 000	44 213 000
		<b>111 751 000</b>	<b>111 751 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 296 000	110 296 000
	Lokaler	1 455 000	1 455 000
		<b>111 751 000</b>	<b>111 751 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	713 450	0
		<b>713 450</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	261 003	261 003
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>261 003</b>	<b>261 003</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-176 124	-127 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 503	-48 503
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-224 627</b>	<b>-176 124</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>36 376</b>	<b>84 879</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	277 676	268 996
	Momsavräkning	139 160	0
	Klientmedel hos SBC	2 823 159	3 571 260
	Placeringskonto hos SBC	0	509 656
	Räntekonto hos SBC	1 050 314	0
		<b>4 290 308</b>	<b>4 349 912</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 698 517	1 560 203
	Reservering enligt stadgar	336 000	335 253
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-393 885	-196 939
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 640 632</b>	<b>1 698 517</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,410 %	16 000 000	16 000 000	2022-08-17
	Nordea	0,420 %	24 793 751	24 793 751	2022-02-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 793 751</b>	<b>40 793 751</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 793 751	-40 793 751	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 793 751 kr.

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	300 000	200 000
	Arvoden	94 700	94 600
	Sociala avgifter	29 755	29 723
	Ränta	24 688	43 052
	Avgifter och hyror	486 627	408 177
	Ersättning medlem	0	25 000
		<b>935 769</b>	<b>800 552</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Låsen på hissarna har åtgärdats som en förebyggande åtgärd efter olyckan med en liknande hiss på Södermalm.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den / 2022

Joel Metelius  
Ordförande

Richard Lagerman  
Ledamot

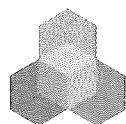
Carl Victor Christopher Lindqvist  
Ledamot

Bo Fredrik Mikiver  
Ledamot

Patrik Uddhammar  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Stefan Persson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpsvägen  
Org.nr. 769615-4736

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpsvägen för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

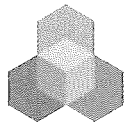
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Ektorpsvägen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 juni 2022

Stefan Persson

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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