

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

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	
Sandra Sölving	Sekreterare	
Patrik Uddhammar	Kassör	
Sven Löfvenberg	Fastighetsansvarig	
Danielle Hall	Ledamot	ej närvarat under året
Torbjörn Kirkevold Johansson	Ledamot	
Kenan Spinger	Ledamot	avgått pga flytt
Victoria Björklund	Suppleant	Har varit närvarande för Danielle
Nicklas Norgren	Suppleant	
Apolonia Örmä	Suppleant	Har varit närvarande för Kenan

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ulf Fågelström
Ulrika Lyner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

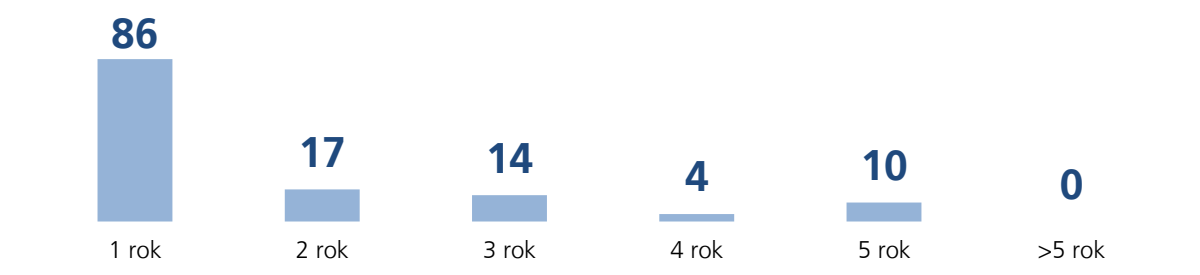
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 169 m², varav 6 307 m² utgör lägenhetsyta och 862 m² 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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll papptak	2019	Klart
Ny entré (väster)	2019	
Underhåll träfasad	2018 - 2019	Ny underhållsfri fasad utanpå
Nya tvättmaskiner	2017	
Lokal ombildad till lght:er	2016 - 2017	Klart, sålda
Ny entré	2016 - 2017	Klart
Nytt sedum tak	2016	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2020	Påbörjat
Ny styrenhet UC	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetservice
Elleverantör	Kraft & Kultur
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	LINDS Service AB
Trädgård	Eknäs trädgårdsskötsel

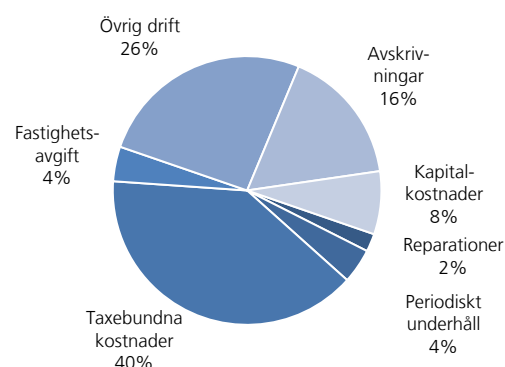
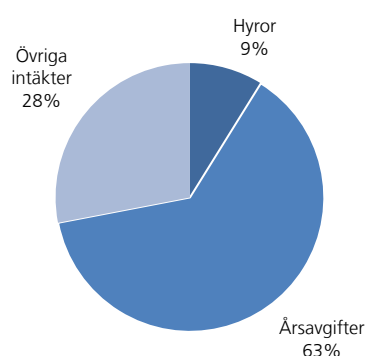
Föreningens ekonomi

Ekonomi ser bra ut, kassaflödet är positivt med ca 750tkr och låter oss utföra större renoveringar och underhåll med hjälp av kassan. Hyresavgifter höjs med 20% under 2020 för att kompensera för index samt höjda parkeringsavgifter i området.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 724 111	10 155 979
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 063 853	5 251 498
Finansiella intäkter	86	353
Ökning av kortfristiga skulder	0	648 612
	5 063 939	5 900 463
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 459 163	3 092 484
Finansiella kostnader	348 328	307 001
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 590 172	930 814
Ökning av kortfristiga fordringar	14 404	2 033
Minskning av kortfristiga skulder	637 047	0
	11 049 115	4 332 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 738 935	11 724 111
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 985 176	1 568 132

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Omförhandlat avtal med SBC, sänkt kostnad samt de tar hand om garagekön.

Städdag 28/4 med container (2st blev fyllda).

Ny studsmatta på gården.

Ny entré västerut med belysning och tak

Fasadprojektet kunde avslutas

- Projektet i sin helhet mycket lyckat, kostnaden inom budget samt slutförandet över förväntan.

- Vissa större olägenheter har drabbat enstaka boende, t.ex. felaktigt monterade markiser och några vattenläckor från taket samt fönster. Ett antal skador och missöden uppstod under projektets gång, men framför allt drabbades vi alla av projektets utdragna försening. Visst slarv kan säkert ligga bakom men en stor faktor var att kassetterna har måttbeställts och tillverkats enkom för oss och detta var en process som visade sig mer omfattande än planerat då måtten inte stämde med ritningen.

Löpande underhåll: genomgång av ventilation, energideklaration, vissa rörmokeriarbeten, hissrenovering 9:an (nya vajrar), lampor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st

Överlåtelser under året: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159

Tillkommande medlemmar: 40

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	592	814	824
Hyror/m ² hyresrättsyta	941	1 440	1 569	165
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 570	6 570	6 570	6 698
Elkostnad/m ² totalyta	84	81	69	62
Värmekostnad/m ² totalyta	94	90	90	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	49	56	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	42	52	54
Soliditet (%)	75	75	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	1 090	405	1 014
Nettoomsättning (tkr)	5 063	5 251	5 449	5 468

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 307 m² bostäder och 862 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	110 982 159	0	0	110 982 159
Upplåtelseavgifter	13 367 283	0	0	13 367 283
Fond för yttre underhåll	1 560 203	335 253	-36 536	1 261 486
S:a bundet eget kapital	125 909 645	335 253	-36 536	125 610 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-246 767	-335 253	1 126 800	-1 038 314
Årets resultat	429 032	429 032	-1 090 264	1 090 264
S:a fritt eget kapital	182 265	93 779	36 536	51 950
S:a eget kapital	126 091 910	429 032	0	125 662 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 032
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	88 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 253
summa balanserat resultat	182 265

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

196 939
379 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 063 103	5 251 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	250
Summa rörelseintäkter		5 063 853	5 251 498
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 885 501	-2 726 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 773	-246 907
Personalkostnader	Not 6	-411 204	-118 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 102	-762 102
Summa rörelsekostnader		-4 286 579	-3 854 586
RÖRELSERESULTAT		777 274	1 396 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 328	-307 001
Summa finansiella poster		-348 242	-306 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 032	1 090 264
ÅRETS RESULTAT		429 032	1 090 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 162 042 954	155 300 881
Pågående byggnation	Not 9 0	930 814
Inventarier	Not 10 133 382	181 885
Summa materiella anläggningstillgångar	162 176 336	156 413 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 176 336	156 413 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 716	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 5 902 001	11 876 480
Summa kortfristiga fordringar	5 905 717	11 876 489
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	21 227	21 227
Summa kassa och bank	21 227	21 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 926 944	11 897 716
SUMMA TILLGÅNGAR	168 103 280	168 311 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	124 349 442	124 349 442
Fond för yttre underhåll	1 560 203	1 261 486
	Not 12	
Summa bundet eget kapital	125 909 645	125 610 928
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-246 767	-1 038 314
Årets resultat	429 032	1 090 264
Summa fritt eget kapital	182 265	51 950
SUMMA EGET KAPITAL	126 091 910	125 662 878
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	40 793 751	40 793 751
	Not 13,14	
Summa långfristiga skulder	40 793 751	40 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	281 909	972 486
Skatteskulder	303 140	214 767
Övriga skulder	2 088	40 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630 483	627 201
	Not 15	
Summa kortfristiga skulder	1 217 620	1 854 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	168 103 280	168 311 296

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
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 (skrivs av från och med januari-2020)	40 år	
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 197 008	3 675 171
Hyror bostäder	109 937	109 937
Hyror lokaler	31 200	31 200
Hyror parkering	19 767	20 000
Hyror garage	280 700	344 002
Hyror förråd	6 600	13 000
Vatten-/värmeintäkter	733 056	549 792
Elintäkter	677 039	507 780
Avgift andrahandsuthyrning	7 363	0
Öresutjämning	434	367
	5 063 103	5 251 248

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	750	250
	750	250

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	105 000
	Fastighetskötsel gård entreprenad	11 418	74 277
	Snöröjning/sandning	27 025	32 225
	Städning entreprenad	170 450	193 375
	Städning enligt beställning	0	9 900
	Mattvätt/Hyrmattor	28 117	26 480
	Hissbesiktning	3 250	2 313
	Gemensamma utrymmen	1 816	4 343
	Gård	0	1 024
	Serviceavtal	57 749	52 897
	Förbrukningsmateriel	66 634	39 749
	Teleport/hissanläggning	3 251	6 757
	Störningsjour och larm	4 365	0
		374 075	548 340
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	5 261
	Tvättstuga	0	1 390
	Entré/trapphus	11 069	6 175
	Lås	17 977	8 920
	VVS	25 083	7 762
	Värmeanläggning/undercentral	894	36 194
	Ventilation	17 966	0
	Hiss	20 539	17 110
	Fönster	0	1 315
	Vattenskada	5 069	0
		98 597	84 127
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	14 439	36 536
	Hyreslägenheter	5 500	0
	Entré/trapphus	20 625	0
	Hiss	91 250	0
	Fönster	40 375	0
	Mark/gård/utemiljö	24 750	0
		196 939	36 536
	Taxebundna kostnader		
	El	604 156	592 798
	Värme	672 920	664 168
	Vatten	356 951	356 951
	Sophämtning/renhållning	196 199	147 369
	Grovsopor	0	4 641
		1 830 227	1 765 927
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 427	79 364
	Kabel-TV	95 887	93 770
	Bredband	10 412	10 652
		190 726	183 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 937	108 203
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 885 501	2 726 919

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	99	288
	Juridiska åtgärder	0	11 438
	Inkassering avgift/hyra	3 825	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	2 656	1 288
	Förvaltningsarvode	156 071	185 282
	Förvaltningsarvoden övriga	12 876	2 201
	Administration	5 535	6 131
	Korttidsinventarier	13 789	0
	Konsultarvode	5 931	3 681
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 790	7 640
		227 773	246 907
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	252 351	90 137
	Löner	60 400	0
	Sociala kostnader	98 453	28 521
		411 204	118 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	547 730	547 730
	Förbättringar	165 869	165 869
	Inventarier	48 503	48 503
		762 102	762 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 504 363	162 504 363
	Nyanskaffningar	7 455 672	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 960 035	162 504 363
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 203 482	-6 489 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 599	-713 599
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 917 081	-7 203 482
	Planenligt restvärde vid årets slut	162 042 954	155 300 881
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 538 000	69 666 000
	Taxeringsvärde mark	44 213 000	36 400 000
		111 751 000	106 066 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 296 000	105 200 000
	Lokaler	1 455 000	866 000
		111 751 000	106 066 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	930 814
		0	930 814
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	276 059	276 059
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-15 056	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 003	276 059
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 175	-45 672
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 503	-48 503
	Utrangering/försäljning	15 056	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 622	-94 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	133 382	181 884

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	182 262	173 596
	Klientmedel hos SBC	5 208 052	11 193 228
	Placeringskonto hos SBC	509 656	509 656
	Inkasso	2 031	0
		5 902 001	11 876 480

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 261 486	1 415 255
	Reservering enligt stadgar	335 253	318 198
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 536	-471 967
	Vid årets slut	1 560 203	1 261 486

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	Nordea	0,839 %	16 000 000	16 000 000
	Nordea	0,862 %	16 000 000	16 000 000
	Nordea	0,992 %	8 793 751	8 793 751
	Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	40 793 751
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			40 793 751	40 793 751

**Villkors-
ändringsda
g**

2020-08-17

2020-01-31

2023-10-17

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	135 625	140 710
	Sociala avgifter	42 613	44 211
	Ränta	59 443	50 975
	Avgifter och hyror	392 802	391 305
		630 483	627 201

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖR ÅRETS
SLUT

Fönsterrenovering påbörjad

Styrelsens underskrifter

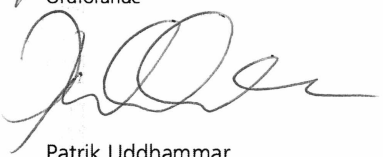
NACKA den 21/4 2020



Joel Metelius
Ordförande



Sandra Sölvig
Sekreterare



Patrik Uddhammar
Kassör



Sven Löfvenberg
Fastighetsansvarig



Torbjörn Kirkevold Johansson
Ledamot

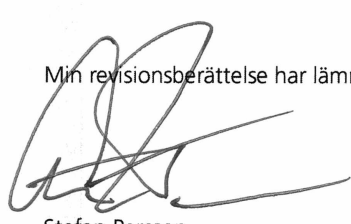
Victoria Björklund
Suppleant



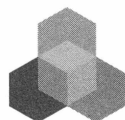
Apolonia Örmä
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

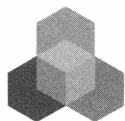
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2019 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 "Revisorns 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE