



2020

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 bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2015 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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	
Victoria Björklund	Ledamot	
Daniel Enbacka	Ledamot	
Torbjörn Kirkevold Johansson	Ledamot	Avgått på grund av flytt
Sven Löfvenberg	Ledamot	
Mikael Pers	Ledamot	
Patrik Uddhammar	Ledamot	
Matheus Buurman	Suppleant	flyttat
Johanna Haräng	Suppleant	flyttat
Richard Lagerman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Matheus Buurman, Johanna Haräng och Torbjörn Kirkevold Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision AB

Valberedning

Ulf Fågelström

Ulrika Lyrner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-07. Extra stämman hölls med anledning av beslut nr 1 om nya stadgar. Beslut nr 2 kommer att fattas på ordinarie föreningsstämma 2021.

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.

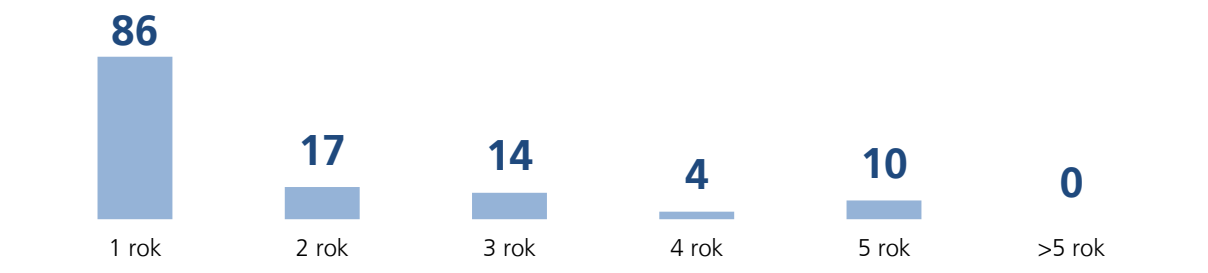
Värdeåret är 2008.

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	Kommentar
Tvättstuga	
Tvättstuga	
Pingisrum	
Styrelserum	
Tvätthall	Tvätthall i garaget

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	2017	
lokal ombildad till lght:er	2016 - 2017	Klart, sålda
Ny entré	2016 - 2017	Klart
Nytt sedum tak	2016	Klart
Planerat underhåll	År	
Billaddare i garaget	2021	
Sammanslagning av fastighetscentraler 100A+160A till en 200A	2021	
Nya ventiler samt mätare på inkommande vatten i lägenheterna	2021	
Ny styrenhet UC	2021	
Svarvning av liggande avloppsstammar i källaren	2021	
Justering och rensning av ventilation	2021	
Mätare för el i varje lägenhet	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

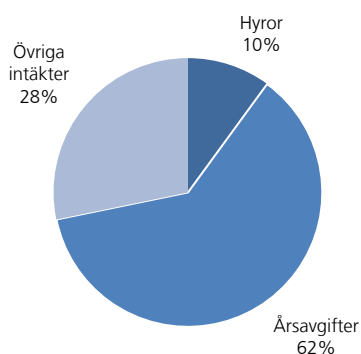
Kostnaderna för vatten & avfall samt el har gått upp under året och detta kommer leda till något höjda avgifter. Höjningen planeras vara i paritet med en indexjustering och att träda i kraft 2022-01-01.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 738 935	11 724 111
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 171 021	5 063 853
Finansiella intäkter	75	86
Ökning av kortfristiga skulder	356 544	0
	5 527 640	5 063 939
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 431 154	3 459 163
Finansiella kostnader	324 678	348 328
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 327 613	6 590 172
Ökning av kortfristiga fordringar	80 987	14 404
Minskning av kortfristiga skulder	0	637 047
	7 164 432	11 049 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 102 143	5 738 935
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 636 792	-5 985 176

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering genomfördes i stort enligt plan. Nu har alla lägenheter utom en fått energieffektiva treglasfönster. Den sista lägenheten renoveras och kommer få treglasfönster under 2021.

Nya trädgårdsfirman har fungerat mycket bra. Häck och plantageytor har delvis fått ny växtlighet.

Vattenläcka i lägenhet på plan 4, Ektorpsvägen 11, orsakade skador på underliggande våningar. Läckan uppstod p.g.a. undermåligt underhåll av blandare i köket. Det är viktigt att underhållet i lägenheten sköts, speciellt när det gäller kök. Fyra medlemmar har fått anmodan om rättelse i år på grund av bristande skötsel.

Filmning av liggande stammar påvisade stora mängder avlagringar i de liggande stammarna i källaren. En stam har åtgärdats med gott resultat, de övriga är planerade att åtgärdas v. 12, 2021.

Tömning av matavfall har införts och samtliga medlemmar har fått ett startkit.

Ett gruppavtal för internet till samtliga lägenheter via ComHem har tecknats.

En arborist har fällt träd och kapat grenar som riskerade att falla vår fastighet vid oväder. Kvarvarande träd bedöms som säkra och stabila.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 129 st

Överlåtelse under året: 25 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	515	592	814
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 063	941	1 440	1 569
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 570	6 570	6 570	6 570
Elkostnad/m ² totalyta	108	84	81	69
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	50	49	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	49	42	52
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-533	429	1 090	405
Nettoomsättning (tkr)	5 167	5 063	5 251	5 449

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	1 698 517	335 253	-196 939	1 560 203
S:a bundet eget kapital	126 047 959	335 253	-196 939	125 909 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	43 951	-335 253	625 971	-246 767
Årets resultat	-533 230	-533 230	-429 032	429 032
S:a ansamlad förlust	-489 279	-868 483	196 939	182 265
S:a eget kapital	125 558 680	-533 230	0	126 091 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-533 230
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	379 204
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 253
summa balanserat resultat	-489 279

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

393 885
-95 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 167 021	5 063 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000	750
Summa rörelseintäkter		5 171 021	5 063 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 956 207	-2 885 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 796	-227 773
Personalkostnader	Not 6	-236 151	-411 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-948 494	-762 102
Summa rörelsekostnader		-5 379 648	-4 286 579
RÖRELSERESULTAT		-208 627	777 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 678	-348 328
Summa finansiella poster		-324 603	-348 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 230	429 032
ÅRETS RESULTAT		-533 230	429 032

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	163 470 576	162 042 954
Inventarier	Not 9	84 879	133 382
Summa materiella anläggningstillgångar		163 555 455	162 176 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 555 455	162 176 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 349 912	5 902 001
Summa kortfristiga fordringar		4 349 912	5 905 717
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 227	21 227
Summa kassa och bank		21 227	21 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 371 139	5 926 944
SUMMA TILLGÅNGAR		167 926 594	168 103 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 349 442	124 349 442
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 698 517	1 560 203
Summa bundet eget kapital		126 047 959	125 909 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		43 951	-246 767
Årets resultat		-533 230	429 032
Summa fritt eget kapital		-489 279	182 265
SUMMA EGET KAPITAL		125 558 680	126 091 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	40 793 751
Summa långfristiga skulder		0	40 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 793 751	0
Leverantörsskulder		302 980	281 909
Skatteskulder		381 392	303 140
Övriga skulder		89 239	2 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	800 552	630 483
Summa kortfristiga skulder		42 367 914	1 217 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 926 594	168 103 280

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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.

Avskrivningar	2020	2019
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 192 546	3 197 008
Hyror bostäder	126 427	109 937
Hyror lokaler	33 000	31 200
Hyror parkering	22 660	19 767
Hyror garage	327 480	280 700
Hyror förråd	9 390	6 600
Vatten-/värmeintäkter	732 143	733 056
Elintäkter	676 163	677 039
Avgift andrahandsuthyrning	46 784	7 363
Öresutjämning	428	434
	5 167 021	5 063 103

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	4 000	750
		4 000	750
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	128 696	11 418
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 920	0
	Snöröjning/sandning	4 742	27 025
	Städning entreprenad	187 125	170 450
	Städning enligt beställning	8 050	0
	Mattvätt/Hyrmattor	27 752	28 117
	OVK Obl. Ventilationskontroll	61 250	0
	Hissbesiktning	2 450	3 250
	Myndighetstillsyn	3 376	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 816
	Gård	1 826	0
	Serviceavtal	49 664	57 749
	Förbrukningsmateriel	54 297	66 634
	Teleport/hissanläggning	4 275	3 251
	Störningsjour och larm	4 560	4 365
	Brandskydd	19 745	0
	Fordon	2 500	0
		573 228	374 075
	Reparationer		
	Entré/trapphus	16 350	11 069
	Lås	22 046	17 977
	VVS	76 427	25 083
	Värmeanläggning/undercentral	0	894
	Ventilation	42 269	17 966
	Elinstallationer	3 300	0
	Hiss	17 574	20 539
	Tak	3 531	0
	Fönster	3 084	0
	Mark/gård/utemiljö	12 493	0
	Garage/parkering	14 567	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 699	0
	Vattenskada	290 757	5 069
		507 097	98 597
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	14 439
	Hyreslägenheter	90 969	5 500
	Entré/trapphus	0	20 625
	VVS	153 125	0
	Hiss	66 250	91 250
	Fasad	83 541	0
	Fönster	0	40 375
	Mark/gård/utemiljö	0	24 750
		393 885	196 939

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	772 429	604 156
	Värme	649 898	672 920
	Vatten	435 399	356 951
	Sophämtning/renhållning	213 969	196 199
	Grovsopor	9 087	0
		2 080 782	1 830 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 129	84 427
	Kabel-TV	116 519	95 887
	Bredband	11 537	10 412
		215 185	190 726
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 030	194 937
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 956 207	2 885 501

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	937	99
	Juridiska åtgärder	16 156	0
	Inkassering avgift/hyra	5 400	3 825
	Hysesförluster	3 419	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	438	2 656
	Fritids- och trivselkostnader	672	0
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	145 376	156 071
	Förvaltningsarvoden övriga	16 000	12 876
	Administration	9 633	5 535
	Korttidsinventarier	8 071	13 789
	Konsultarvode	4 750	5 931
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 950	7 790
		238 796	227 773

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 185	252 351
	Löner	40 800	60 400
	Sociala kostnader	57 166	98 453
		236 151	411 204

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	547 730	547 730
	Förbättringar	352 261	165 869
	Inventarier	48 503	48 503
		948 494	762 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 960 035	162 504 363
	Nyanskaffningar	2 327 613	7 455 672
	Utgående anskaffningsvärde	172 287 648	169 960 035
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 917 081	-7 203 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-899 991	-713 599
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 817 072	-7 917 081
	Planenligt restvärde vid årets slut	163 470 576	162 042 954
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 538 000	67 538 000
	Taxeringsvärde mark	44 213 000	44 213 000
		111 751 000	111 751 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 296 000	110 296 000
	Lokaler	1 455 000	1 455 000
		111 751 000	111 751 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 003	276 059
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-15 056
	Utgående anskaffningsvärde	261 003	261 003
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 621	-94 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 503	-48 503
	Utrangering/försäljning	0	15 056
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-176 124	-127 622
	Redovisat restvärde vid årets slut	84 879	133 382

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	268 996	182 262
	Klientmedel hos SBC	3 571 260	5 208 052
	Placeringskonto hos SBC	509 656	509 656
	Inkasso	0	2 031
		4 349 912	5 902 001

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 560 203	1 261 486
	Reservering enligt stadgar	335 253	335 253
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 939	-36 536
	Vid årets slut	1 698 517	1 560 203

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	ändringsda
	Nordea	0,760 %	24 793 751	g
	Nordea	0,530 %	16 000 000	2021-01-29
	Nordea		0	2021-08-17
	Nordea		0	Omsatt 2020
			8 793 751	Omsatt 2020
	Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	40 793 751
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 793 751	0
			0	40 793 751

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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	200 000	0
Arvoden	94 600	135 625
Sociala avgifter	29 723	42 613
Ränta	43 052	59 443
Avgifter och hyror	408 177	392 802
Ersättning medlem	25 000	0
	800 552	630 483

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Lagstadgad radonmätning pågår fram till 1 maj. Preliminära mätningar i enstaka lägenheter på BV har INTE påvisat någon radon i fastigheten.

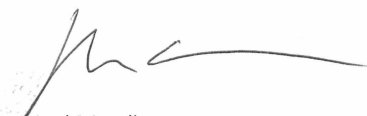
Ett system för elbilsladdning har installerats i garaget, ett antal platser har fått tillhörande laddstolpar.

Fastighetselen har flyttats över från två abonnemang till ett vilket kommer ge sänkta kostnader.

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

Styrelsens underskrifter

NACKA den 18/4 2021

x 
Joel Metelius
Ordförande

x 
Victoria Björklund
Ledamot

x 
Daniel Enbacka
Ledamot

x 
Sven Löfvenberg
Ledamot

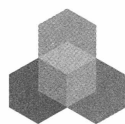
x 
Mikael Pers
Ledamot


Patrik Uddhammar
Ledamot

x 
Richard Lagerman
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021


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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

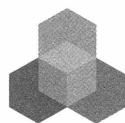
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, 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 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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 19 maj 2021

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