

Brf Sörgården i Vallentuna  
Org.nr 716000-1355

## ÅRSREDOVISNING 2020

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖRGÅRDEN I VALLENTUNA

Org nr 716000-1355, Sörgården 148, 186 38 Vallentuna

Styrelsen för bostadsrättsföreningen i Vallentuna, Vallentuna kommun,  
avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020

#### Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	sid 1-6
Resultaträkning	sid 7
Balansräkning	sid 8-9
Noter	sid 10-16
Underskrifter	sid 17

DA MB do  
AA OK

Styrelsen för Brf Sörgården i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

##### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Väsby 1:24	1969	Vallentuna

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning är vattenburen, fjärrvärme.

##### Byggnadsår och ytor

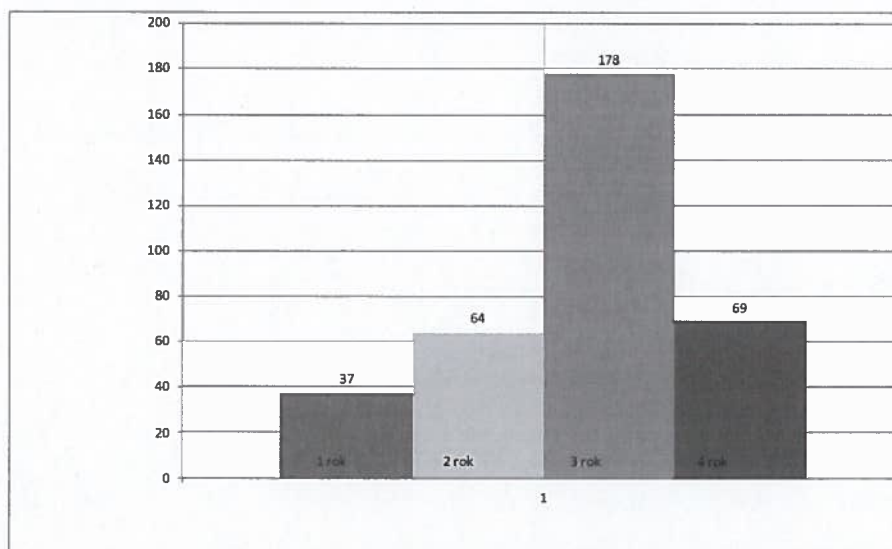
Fastigheterna byggdes 1969 och består av 15 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27143 kvadratmeter, varav 26271 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 976 kvadratmeter utgör lokalyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 348 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt samt 182 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning på bostadsrätter (lägenheter)



AK  
16

MB

JO

DA

AK

*Byggnadens tekniska status*

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.  
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av stammar	2009-2010	
Fönster och dörrar i centrumhuset	2009	
Renovering av lekplatser	2008-2009	
Renovering av utemiljö	2007-2009	
Renovering undercentraler	2006-2008	även installation värmeåtervinning
Renovering och uppdatering av ventilationen	2006-2008	(Centrumhuset 2003)
Omputsning av fasad	2006-2008	(Centrumhuset 2003)
Renovering av balkonger	2006-2008	
Omläggning av tak	2006-2008	
Tilläggsisolering fasader och tak	2006-2008	
Installation av passersystem	2012	
Installation av sopmoloher	2014	
Renovering av garage	2013-2014	
Försäljning av lokal 2005 och omvandl. till 2 st brf lgh	2014	
Målning av garage	2015	
Byggnad sophus	2015	
Installation av takstegar	2015	
El, belysning källargångar och trapphus 25	2015	
Sanering PCB portar	2016	
Renovering lekplatser	2016	
El, belysning källargångar och trapphus hus 18	2016	
Tak ovanför lastbrygga centrumhuset	2016	
Renovering av tak ovan balkong hus 17,19	2017	
El, belysning källargångar och trapphus 24,27,28	2017	
Målning källare hus 18,24,27,28	2017	
Renovering av tak ovan balkong hus 18,20	2018	
El, belysning källargångar och trapphus 26,29,30	2018	
Målning källare hus 26,29,30	2018	
Låsning garage mellanplan och övre plan	2018	
Byte vätska i återvinningssystemet i hus 25	2018	
Byte fläktmotorer, frekvensomformare hus 22-24,27-30	2018	
Byte fläktmotorer, frekvensomformare hus 17,23-27,32	2019	
El, belysning källargång och trapphus 17,19,21,22,23	2019	
Målning källare hus 17,19,20,21,22,23	2019	
Ren. av tak ovan balkong hus 21,22,23,24,27,28,29,30	2019	
Planerat stambyte 3 lägenheter samt 3 extra	2019	
Ny lekutrustning 2 lekplatser	2019	
Stambyte 189 lägenheter	2020	
<b>Planerade åtgärder</b>		
Byte liggande stammar	2021-2022	
Fasadtvätt	2021	
Stambyte 151 lägenheter	2021	
Byte styrsystem	2021	

**Förvaltning**

**Avtal**

Internetleverantör (uppkopplingstyp fiber)  
Teknisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Lägenhetsförteckning  
Ekonomisk förvaltning

**Leverantör**

Owmit  
Venatu AB  
W. Fastighetsservice Roslagen AB  
Egen regi  
Egen regi

*M*  
*K*

*MB* *JO*

*PA* *A4* *OH*

**Personal**

Personalkategori	2020 Arbetstid	2019 Arbetstid	2018 Arbetstid	2017 Arbetstid
Förvaltare	0	0	0	0
Ekonomiansvarig	0,75	0,75	0,75	0,75
Fastighetsskötare	0	0	0	1
Städare	0	0	1	0,5
Trädgårdsmästare	1	1	1	1
Projektledare	0,25	0,25	0	0

*Handwritten initials/signature*

*Handwritten notes:*  
MB Jo  
PA A1

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stambyte av 189 lägenheter.

Anlagt 1 st lekplats på gamla lok gården

El i källargångar, målning av källargångar samt byte balkongtak på resterande hus.

2 stora vattenskador har uppkommit

På grund av pandemin genfördes en poströstning den 9/6-20

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 354 (354) st. Under året har 20 (32) medlemslägenheter överlåtits. Styrelsen har beviljat 7 (2) andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Omval stämman
Marcus Berger	Ordförande	2021
Daniel Hallström	Vice ordförande	2022
Leena Oscarson	Sekreterare	2022
Anita Andersén	Ledamot	2021
Maria Hoffman Mellquist	Ledamot	2022
Anne Andersson	Suppleant	2021
Ewa Johansson	Suppleant	2021
Tomas Ekbohm	Suppleant	2021

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

Marcus Berger, Anita Andersén, Anne Andersson, Ewa Johansson och Thomas Ekbohm

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Ericsson	Ordinarie extern	MOORE Allegretto AB
Kenneth Östlund	Ordinarie intern	
Bernt Edlund	Internrevisorsuppleant	

### Valberedning

Christine Nerelius	Sammanställande
Patric Örnfjärd	
Britt-Marie Hohmann Johansson	

### Stämmor

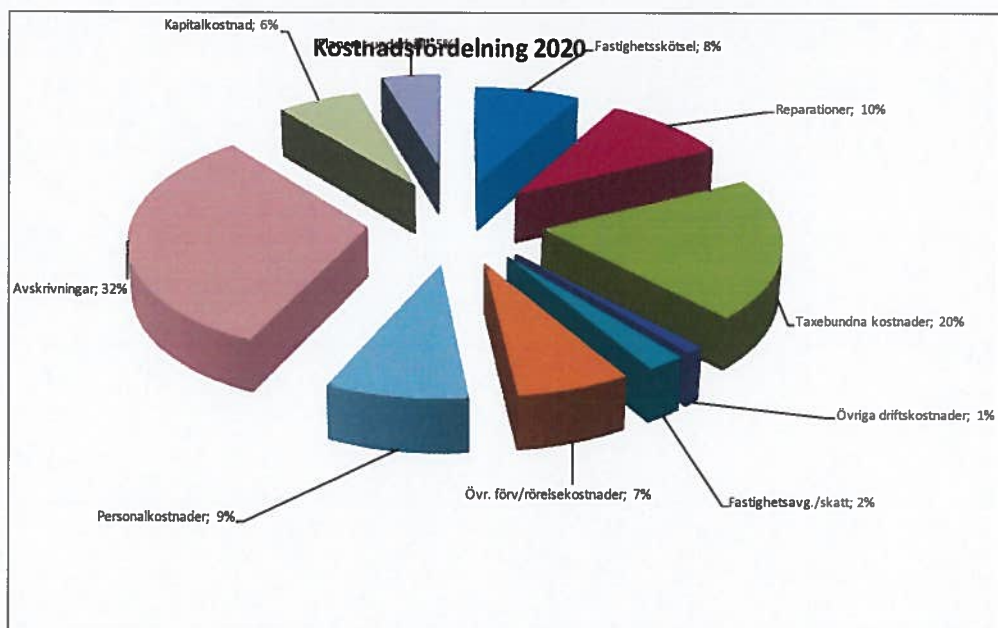
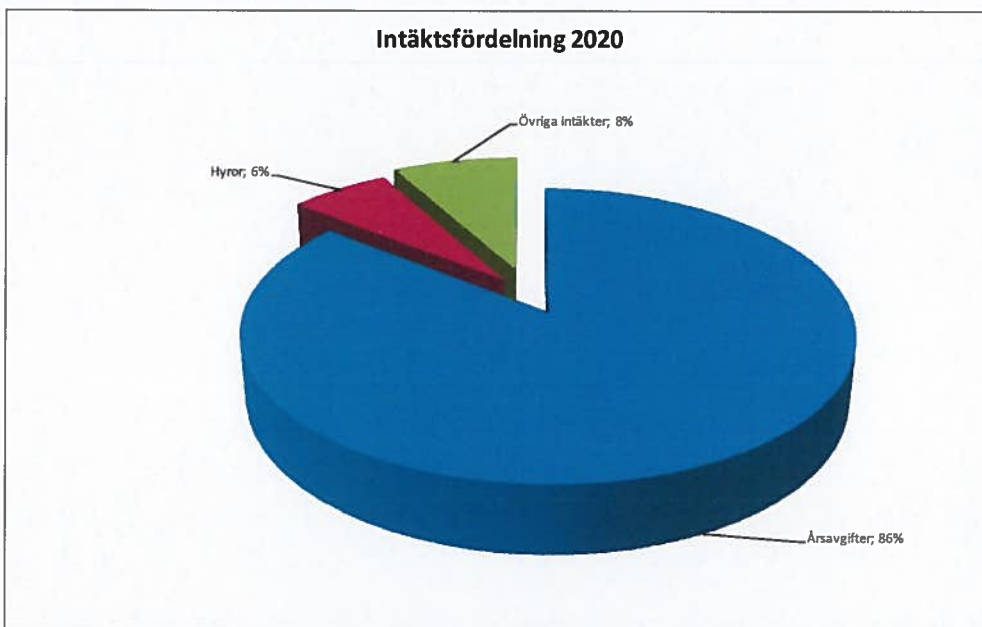
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09

*AC*  
*LO*

*MB* *JO*  
*DA* *AA* *OB*

## Föreningens ekonomi

### Fördelning av intäkter och kostnader



17  
6

MB JO  
AK

### Skatter och avgifter

Inkomståret 2020 är fastighetsavgiften per bostadsrättslägenhet 1429 kr , dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	21 203	20 746	20 321	20 091
Resultat efter finansiella poster	-3 277	-2 912	-486	-379
Soliditet (%)	12	21	22	22
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	754	739	725	718
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	4 208	2 597	2 705	2 792

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 601 465	1 578 070	14 575 274	634 713	-2 918 328
Disposition av föregående år resultat:			-5 148 556	-2 918 328	2 918 328
Omföring av balanserat resultat till yttre fond				5 148 556	
Årets resultat					-3 287 448
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 601 465</b>	<b>1 578 070</b>	<b>9 426 718</b>	<b>2 864 941</b>	<b>-3 287 448</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	2 864 941
årets förlust	-3 287 448
	-422 507
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 139 388
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 150 602
i ny räkning överföres	433 721
	422 507

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*K*  
*LO*

*MS* *JO*  
*BA* *OH* *AA*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	21 203 220	20 746 445
Övriga rörelseintäkter	3	1 860 646	1 124 646
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>23 063 866</b>	<b>21 871 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 524 801	-15 964 871
Övriga externa kostnader	5	-1 720 582	-684 715
Personalkostnader	6	-2 154 777	-2 237 181
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		-8 316 280	-4 403 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 716 439</b>	<b>-23 289 917</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 652 574</b>	<b>-1 418 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 983	29 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 642 236	-1 521 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 624 254</b>	<b>-1 492 700</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 276 828</b>	<b>-2 911 526</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 276 828</b>	<b>-2 911 526</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-10 620	-6 802
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 287 448</b>	<b>-2 918 328</b>

*Handwritten signature and initials*

*Handwritten initials: PK, MB, JO, AZ*



Balansräkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	118 763 533	78 808 189
Maskiner och inventarier	10	396 915	516 799
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 160 448</b>	<b>79 324 988</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		7000	7000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7000</b>	<b>7000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 167 448</b>	<b>79 331 987</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 672	19 164
Övriga fordringar		69 625	30 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 869 958	1 491 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 954 255</b>	<b>1 540 416</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 793 330	8 284 649
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 793 330</b>	<b>8 284 649</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 747 585</b>	<b>9 825 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 915 030</b>	<b>89 157 052</b>

*K*  
*U*

*MD*  
*DA*  
*CH*  
*AA*

Balansräkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 179 535	6 179 535
Fond för yttre underhåll		9 426 718	14 575 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 606 253</b>	<b>20 754 809</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 864 940	634 713
Årets resultat		-3 287 448	-2 918 328
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-422 507</b>	<b>-2 283 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 183 745</b>	<b>18 471 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	106 575 000	64 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>106 575 000</b>	<b>64 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 525 000	3 100 000
Förskott från kunder		14 569	10 484
Leverantörsskulder		2 103 710	1 227 370
Skatteskulder		-145 073	-143 926
Övriga skulder		115 284	114 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 542 795	1 526 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 156 285</b>	<b>5 835 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 915 030</b>	<b>89 157 052</b>

AK  
10

MB J  
AK

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Det är första året redovisning sker enligt detta allmänna råd varför det kan vara bristande jämförbarhet från föregående år då redovisningen skedde enligt BFNAR2016:10 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Övergången har skett enligt K3:s kapitel 35, där bostadsrättsföreningen har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2019. Jämförelsetalen överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader

Stomme och grund	100 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	10 år
Värmeanläggning	15 år
Frånluftvärmesystem	30 år
Garage/parkering	33 år
Larm	10 år
Tak	40 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år
Renovering av stammar	20 år
Passersystem	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

16

MB JO

16

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2020	2019
Årsavgifter	19 731 018	19 344 492
Hysesintäkter	1 472 202	1 401 953
	<b>21 203 220</b>	<b>20 746 445</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
Avgifter kabel-TV	629 416	609 667
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	38 135	54 084
Avgift vid andrahandsuthyrning	187 540	186 750
Kravavgifter	7 646	9 120
Utförda extraarbeten	33	7 289
Övriga sidointäkter	997 876	257 736
	<b>1 860 646</b>	<b>1 124 646</b>

**Not 4 Driftskostnader**

<b>Fastighetsskötsel</b>	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	750 216	622 591
Fastighetsskötsel enligt beställning	17 288	55 431
Snöröjning/sandning	0	9 013
Mattvätt/hyrmattor	17 490	8 745
Myndighetstillsyn/krav	254 386	33 112
Bevakning	23 829	17 620
Gemensamma utrymmen	107 492	90 158
Serviceavtal	171 719	188 648
Förbrukningsmaterial	119 116	90 464
Störningsjour och larm	77 735	27 761
Fordon	482 086	424 212
	<b>2 021 357</b>	<b>1 567 755</b>

MS JO  
AK

Reparationer	2020	2019
Fastighetsförbättringar	0	0
Lokaler	0	0
Tvättstuga	21 420	16 739
Entré/trapphus	76 017	56 485
Lås	10 859	0
VVS	381 653	42 616
Värmeanläggning/undercentral	56 754	136 972
Ventilation	44 279	2 106
Elinstallationer	1 650	0
Tele/TV/Kabel TV/Porttelefon	18 270	9 042
Tak	0	0
Mark/Gård/Utemiljö	81 401	298 668
Garage/Parkering	31 101	38 914
Skador/Klotter/Skadegörelse	39 363	46 138
Vattenskada	1 657 911	114 733
Övrigt	11 109	5 243
	<b>2 431 788</b>	<b>767 656</b>

Periodiskt underhåll	2020	2019
Låsning garage	47 106	94 233
Belysning källargång	30 701	896 611
Målning källargång	0	561 813
Balkongtak	246 700	2 258 354
Byte vätska återvinning hus 25	0	0
Byte fläktmotorer och frekvensomformare	621 616	48 444
Stambyte	204 480	2 428 489
	<b>1 150 602</b>	<b>6 287 944</b>

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2020	2019
El	1 026 883	1 172 958
Värme	2 094 400	2 096 557
Vatten	1 193 638	1 620 930
Sophämtning/renhållning	479 812	410 568
Grovsopor	261 359	232 735
	<b>5 056 093</b>	<b>5 533 746</b>

DN 013 Jo  
AK

Övriga driftskostnader	2020	2019
Försäkring	502 449	439 205
Kabel TV	765 356	753 312
Fastighetsskatt	597 156	615 252
	<b>1 864 961</b>	<b>1 807 769</b>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	6 563	3 125
Tele och datakommunikation	65 050	72 754
Juridiska åtgärder	181 558	85 024
Revisionsarvode och extern revisor	58 000	56 875
Föreningskostnader	1 234	11 903
Administration	12 518	17 121
Korttidsinventarier	78 833	39 851
Konsultarvode	198 724	86 752
Föreningsavgifter	24 447	25 223
Hyra/leasing kontorsmaskiner	35 395	25 718
Förbrukningsmaterial kontor	22 344	32 147
Lokalkostnad förvaltningskontor	32 178	49 952
Resor och frakter	2 596	5 759
Serviceavtal förvaltningskontor	74 242	81 272
Övriga driftskostnader	926 901	91 239
	<b>1 720 582</b>	<b>684 715</b>

AK  
10

MB JO  
AK AK

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>	2	2

**Not 7 Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteutgifter	17 983	29 297
	<b>17 983</b>	<b>29 297</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntor fastighetslån	1 401 107	981 466
Resultateffekt ränteswapar	241 119	538 320
Övriga räntekostnader	10	2 212
	<b>1 642 236</b>	<b>1 521 998</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 517 957	135 517 957
Inköp / pågående arbeten	48 151 739	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 669 696</b>	<b>135 517 957</b>
Ingående avskrivningar	-56 709 768	-52 439 597
Årets avskrivningar	-8 196 395	-4 270 171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 906 163</b>	<b>-56 709 768</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 763 533</b>	<b>78 808 189</b>
Taxeringsvärde byggnader	253 600 000	253 600 000
Taxeringsvärde mark	126 196 000	126 196 000
	<b>379 796 000</b>	<b>379 796 000</b>
Bokfört värde byggnader	115 699 533	75 744 189
Bokfört värde mark	3 064 000	3 064 000
	<b>118 763 533</b>	<b>75 744 189</b>

60

MB JO  
AK



**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 591 212	2 565 897
Inköp	0	94 539
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 069 224
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 591 212</b>	<b>1 591 212</b>
Ingående avskrivningar	-1 074 412	-2 010 656
Försäljningar/utrangeringar	0	1069224
Årets avskrivningar	-119 885	-132 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 194 297</b>	<b>-1 074 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>396 915</b>	<b>516 799</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV	191 339	191 339
Förutbetalda försäkringar	535 144	514 490
Första förhöjd leasing traktorer	440 022	544 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	703 453	241 064
<b>1 869 958</b>	<b>1 491 197</b>	

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteförändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, 2854793292	1,31	2025-03-25	4 250 000	4 350 000
Nordea hypotek AB, 39788450644	1,7	2022-09-14	12 875 000	13 375 000
Nordea hypotek AB, 39788468691	1,15	2020-03-18	0	13 750 000
Nordea hypotek AB, 39788774946	1,25	2021-06-16	13 750 000	14 250 000
Swedbank, 2950935169	1,52	2023-10-25	12 150 000	12 950 000
Swedbank, 2854383425	1,55	2023-10-25	8 975 000	9 275 000
Swedbank, 2952167159	1,68	2029-11-23	14 850 000	
Swedbank, 2952167191	1,56	2027-11-25	14 950 000	
Swedbank, 2952167175	1,62	2028-11-24	14 900 000	
Swedbank, 2952398200	1,24	2026-03-25	13 400 000	
			<b>110 100 000</b>	<b>67 950 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 525 000	3 100 000

Om fem år beräknas skulden uppgå till 131 250 000 (96 650 000) kr.

*K*  
*10*

*M13 Jo*  
*AK*

### Not 13 Swapavtal

Till lån 39788450644 i Nordea hypotek har föreningen tecknat swapavtal avseende räntan. Avtalet innebär att föreningen får rörlig ränta Stibor 3 månader från banken och betalar en fast räntesats till banken enligt nedan. Så länge den rörliga räntan understiger den fast räntan enligt swapavtalen får föreningen betala nettot av dessa räntesatser till banken. Om den rörliga ränta stiger över de fasta räntesatserna enligt swapavtalen erhåller föreningen istället en vinst på swaparna. En ränteswap är ett från bottenlånet fristående finansiellt instrument. Detta är ett alternativ till traditionell finansiering med bunden ränta.

Swapavtal	Räntesats %	Förfallodag	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
1009678/1270655 avslutat per 2020-06-29	-3,850	2020-06-29	0	13 891 550
			0	13 891 550

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	774 213	859 596
El	102 497	46 201
Värme	371 820	310 641
Extern revisor	55 000	55 000
Ränta	112 544	72 914
Upplupna semesterlöner	25 947	18 400
Upplupna sociala avgifter	46 488	44 233
Upplupna övriga kostnader	54 286	120 000
	<b>1 542 795</b>	<b>1 526 985</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### *Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	130 764 000	85 764 000
<b>Summa ställda panter</b>	<b>130 764 000</b>	<b>85 764 000</b>


#### Ansvarsförbindelser

##### *Övriga ansvarsförbindelser*

Fastigo	23 368	20 629
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>23 368</b>	<b>20 629</b>

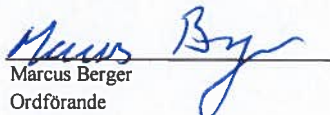
### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

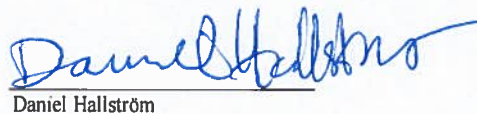
#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:*

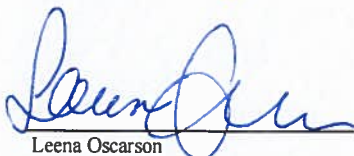
Lån om ytterligare 45 000 000 kr har upphandlats för stambytte. 


Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'A13' and several illegible signatures.

Vallentuna 2021-04 - 19

  
Marcus Berger  
Ordförande


  
Daniel Hallström

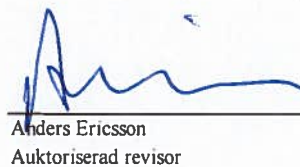
  
Leena Oscarson

  
Anita Andersén

  
Maria Hoffman Mellquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 19

  
Kenneth Östlund  
Internrevisor

  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sörgården i Vallentuna org.nr 716000-1355

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sörgården i Vallentuna för år räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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

  
16

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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sörgården i Vallentuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

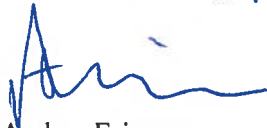
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

*UB*

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-19



Anders Ericsson

Auktoriserad revisor



Kenneth Östlund

Internrevisor