

## ÅRSREDOVISNING 2019

### 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 2019

#### Årsredovisningen omfattar

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

15 P  
P

Styrelsen för Brf Sörgården i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

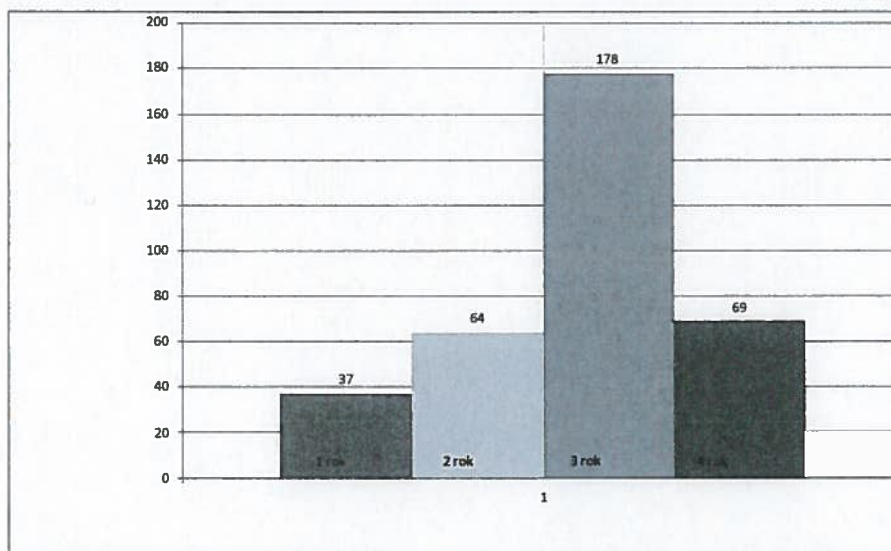
Fastigheterna byggdes 1969 och består av 15 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1971.

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)



K  
AA  
Ka  
90  
M



**Personal**

	2019	2018	2017	2016
Personalkategori	Arbetstid	Arbetstid	Arbetstid	Arbetstid
Förvaltare	0	0	0	0
Ekonomiansvarig	0,75	0,75	0,75	0,75
Fastighetsskötare	0	0	1	2,0
Städare	0	1	0,5	0,5
Trädgårdsmästare	1	1	1	0
Projektledare	0,25	0	0	0

*AK*

*160 AA*  
*70*  
*AK*  
*M*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Stambyte 6 st lägenheter istället för 3 då det blev akut.  
Anlagt 1 st lekplats på gamla lok gården  
EI i källargångar, målning av källargångar samt byte balkongtak på resterande hus.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 354 (354) st. Under året har 32 (36) medlemslägenheter överlåtit. Styrelsen har beviljat 2 (8) andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:		Omval stämna
Thommy Monléy	Ordförande	2020
Patrik Örnfjärd	Vice ordförande	2021
Britt-Marie Johansson	Sekreterare	2021
Bernt Edlund	Ledamot	2020
Anita Andersén	Ledamot	2021
Marcus Berger	Suppleant	2020
Daniel Hallström	Suppleant	2020
Katarina Karmesjö	Suppleant	2020

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

Thommy Monléy, Bernt Edlund, Marcus Berger, Daniel Hallström, Katarina Karmesjö  
Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

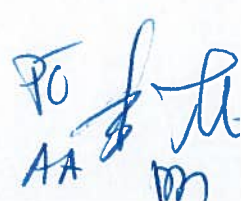
Anders Ericsson	Ordinarie extern	Allegretto Revision AB
Kenneth Östlund	Ordinarie intern	

### Valberedning

Christine Nerelius	Sammanställande
Maria Mellquist Hoffman	
Annette Wallin	

### Stämmor

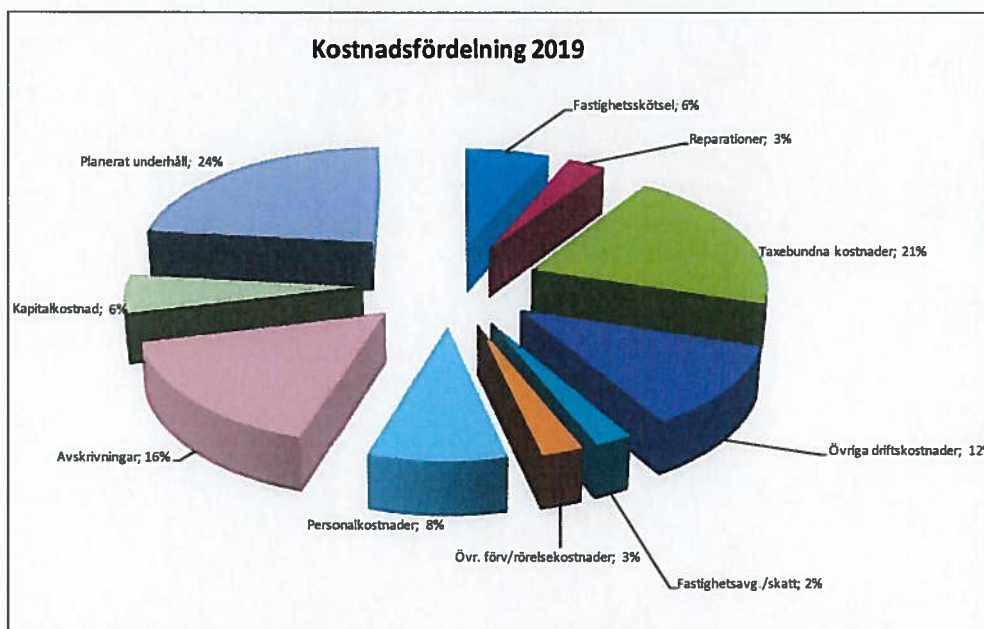
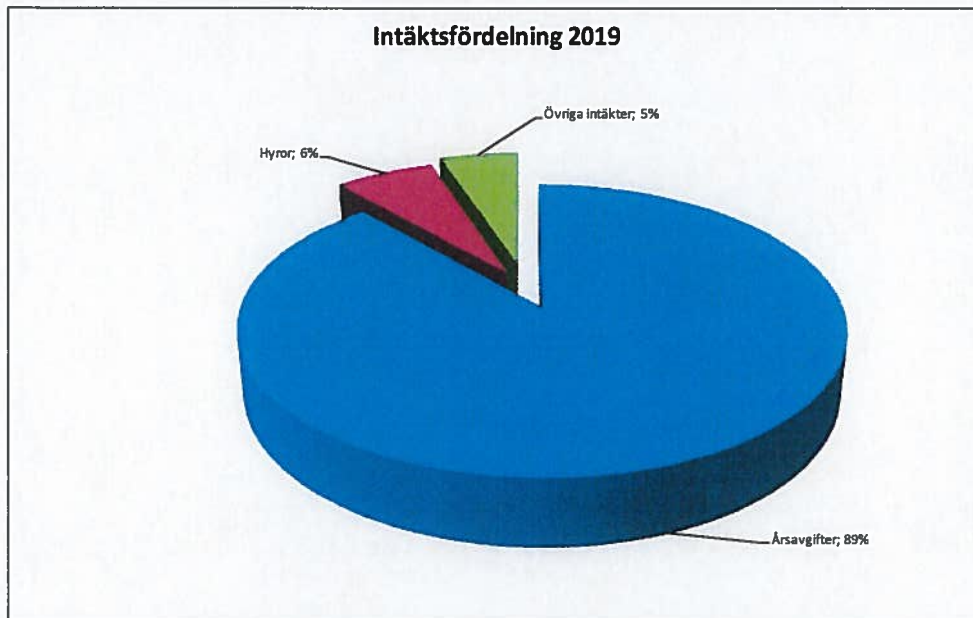
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02

ko PO AA  m



### Föreningens ekonomi

#### Fördelning av intäkter och kostnader



AR

Po  
AA  
K  
M

### Skatter och avgifter

Inkomståret 2019 är fastighetsavgiften per bostadsrättslägenhet 1429 kr , dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 746	20 321	20 091	19 655
Resultat efter finansiella poster	-2 912	-486	-379	495
Soliditet (%)	21	22	22	22
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	739	725	718	702
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	2 597	2 705	2 792	2 883

### 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	16 686 609	-982 436	-494 186
Disposition av föregående år resultat:			-2 111 335	-494 186	494 186
Omföring av balanserat resultat till yttre fond				2 111 335	
Årets resultat					-2 918 328
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 601 465</b>	<b>1 578 070</b>	<b>14 575 274</b>	<b>634 713</b>	<b>-2 918 328</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	634 713
årets förlust	-2 918 328
	<b>-2 283 615</b>
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 139 388
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-6 287 944
i ny räkning överföres	7 432 171
	<b>2 283 615</b>

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

*PO*  
*AA*  
*llc*  
*Mr*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	20 746 445	20 320 961
Övriga rörelseintäkter	3	1 124 646	1 691 847
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 871 091</b>	<b>22 012 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-15 964 871	-13 078 894
Övriga externa kostnader	5	-684 715	-628 481
Personalkostnader	6	-2 237 181	-2 542 841
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		-4 403 151	-4 494 513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 289 917</b>	<b>-20 744 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 418 826</b>	<b>1 268 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 297	8 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 521 998	-1 762 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 492 700</b>	<b>-1 754 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 911 526</b>	<b>-486 248</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 911 526</b>	<b>-486 248</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-6 802	-7 938
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 918 328</b>	<b>-494 186</b>

*Lucy Pö*  
*AA*  
*10*  
*10*



Balansräkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	78 808 189	83 078 360
Maskiner och inventarier	10	516 799	555 241
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 324 989</b>	<b>83 633 601</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>79 331 989</b>	<b>83 640 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 164	41 213
Övriga fordringar		30 055	82 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 491 197	1 488 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 540 416</b>	<b>1 612 301</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 284 649	10 032 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 284 649</b>	<b>10 032 201</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 825 065</b>	<b>11 644 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 157 052</b>	<b>95 285 102</b>

ko AA Po  
He  
M

Balansräkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 179 535	6 179 535
Fond för yttre underhåll		14 575 274	16 686 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 754 809</b>	<b>22 866 144</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		634 713	-982 436
Årets resultat		-2 918 328	-494 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 283 616</b>	<b>-1 476 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 471 193</b>	<b>21 389 522</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	64 850 000	68 391 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 850 000</b>	<b>68 391 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 100 000	2 400 000
Förskott från kunder		10 484	11 967
Leverantörsskulder		1 227 370	1 348 550
Skatteskulder		-143 926	-190 508
Övriga skulder		114 946	117 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 526 985	1 816 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 835 859</b>	<b>5 504 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 157 052</b>	<b>95 285 102</b>

PO  
AA  
16

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Yttre anläggningar	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

PO  
16 AA Ph

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2019	2018
Årsavgifter	19 344 492	18 979 953
Hysesintäkter	1 401 953	1 341 008
	<b>20 746 445</b>	<b>20 320 961</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Avgifter kabel-TV	609 667	591 454
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	54 084	48 581
Avgift vid andrahandsuthyrning	186 750	192 335
Kravavgifter	9 120	6 000
Utförda extraarbeten	7 289	11 440
Övriga sidointäkter	257 736	842 037
	<b>1 124 646</b>	<b>1 691 847</b>

**Not 4 Driftskostnader**

<b>Fastighetsskötsel</b>	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	622 591	497 165
Fastighetsskötsel enligt beställning	55 431	17538
Snöröjning/sandning	9 013	10 621
Mattvätt/hyrmattor	8 745	8 586
Myndighetstillsyn	33 112	34 715
Bevakning	17 620	15 996
Gemensamma utrymmen	90 158	160 143
Serviceavtal	188 648	258 681
Förbrukningsmaterial	90 464	103 536
Störningsjour och larm	27 761	42 309
Fordon	424 212	313 941
	<b>1 567 755</b>	<b>1 463 230</b>

Fo  
AA  
10  
10  
10

Reparationer	2019	2018
Fastighetsförbättringar	0	0
Lokaler	0	0
Tvättstuga	16 739	349 736
Entré/trapphus	56 485	106 436
Lås	0	101 861
VVS	42 616	39 331
Värmeanläggning/undercentral	136 972	0
Ventilation	2 106	0
Elinstallationer	0	0
Tele/TV/Kabel TV/Porttelefon	9 042	1 055
Tak	0	0
Mark/Gård/Utemiljö	298 668	310 487
Garage/Parkering	38 914	0
Skador/Klotter/Skadegörelse	46 138	29 999
Vattenskada	114 733	362 916
Övrigt	5 243	0
	<b>767 656</b>	<b>1 301 821</b>

Periodiskt underhåll	2019	2018
Låsning garage	94 233	1 533 156
Belysning källargång	896 611	433 217
Målning källargång	561 813	267 563
Balkongtak	2 258 354	371 875
Byte vätska återvinning hus 25	0	84 243
Byte fläktmotorer och frekvensare hus 22-24,27-30	48 444	336 239
Stambyte 6 lgh	2 428 489	
	<b>6 287 944</b>	<b>3 026 293</b>

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2019	2018
El	1 172 958	1 304 469
Värme	2 096 557	2 319 681
Vatten	1 620 930	1 324 576
Sophämtning/renhållning	410 568	425 628
Grovsopor	232 735	204 652
	<b>5 533 746</b>	<b>5 579 006</b>

Bo  
AA  
10  
Pm



Övriga driftskostnader	2019	2018
Försäkring	439 205	425 077
Kabel TV	753 312	718 332
Fastighetsskatt	615 252	565 136
	<b>1 807 769</b>	<b>1 708 545</b>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	3 125	3 165
Tele och datakommunikation	72 754	61 994
Juridiska åtgärder	85 024	9 706
Revisionsarvode och extern revisor	56 875	64 345
Föreningskostnader	11 903	11 079
Administration	17 121	17 712
Korttidsinventarier	39 851	18 791
Konsultarvode	86 752	92 652
Föreningsavgifter	25 223	24 670
Hyra/leasing kontorsmaskiner	25 718	47 185
Förbrukningsmaterial kontor	32 147	20 098
Lokalkostnad förvaltningskontor	49 952	30 124
Resor och frakter	5 759	8 715
Serviceavtal förvaltningskontor	81 272	58 379
Övriga driftskostnader	91 239	159 868
	<b>684 715</b>	<b>628 481</b>

PO  
AA

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>	2	3

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	29 297	8 450
	29 297	8 450

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntor fastighetslån	981 466	1 137 431
Resultateffekt ränteswapar	538 320	622 333
Övriga räntekostnader	2 212	3 014
	1 521 998	1 762 777

**Not 9 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 517 957	135 517 957
Inköp		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 517 957</b>	<b>135 517 957</b>
Ingående avskrivningar	-52 439 597	-48 125 463
Årets avskrivningar	-4 270 171	-4 314 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 709 768</b>	<b>-52 439 597</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 808 189</b>	<b>83 078 360</b>
Taxeringsvärde byggnader	253 600 000	218 400 000
Taxeringsvärde mark	126 196 000	86 586 000
	379 796 000	304 986 000
Bokfört värde byggnader	75 744 189	80 014 360
Bokfört värde mark	3 064 000	3 064 000
	78 808 189	80 014 360

PC  
AA  
16

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 565 897	3 100 494
Inköp	94 539	145 063
Försäljningar/utrangeringar	-1 069 224	-679 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 591 212</b>	<b>2 565 897</b>
Ingående avskrivningar	-2 010 656	-2 370 513
Försäljningar/utrangeringar	1 069 224	540 234
Årets avskrivningar	-132 980	-180 377
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 074 412</b>	<b>-2 010 656</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>516 799</b>	<b>555 241</b>


**Not 11 Förutbetalda kostnader och intäkter**

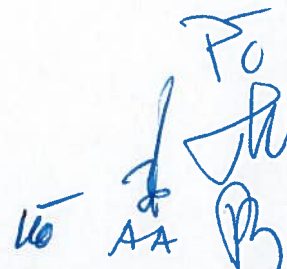
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	191 339	188 328
Förutbetalda försäkringar	514 490	446 091
Första förhöjd leasing traktorer	544 304	648 586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 064	205 873
	<b>1 491 197</b>	<b>1 488 878</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats % ränteförändring	Datum för	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, 2854793292	1,31	2025-03-25	4 350 000	4 450 000
Nordea hypotek AB, 39788450644	1,7	2022-09-14	13 375 000	13 891 550
Nordea hypotek AB, 39788468691	1,15	2020-03-18	13 750 000	14 250 000
Nordea hypotek AB, 39788774946	1,25	2021-06-16	14 250 000	14 875 000
Swedbank, 2950935169	1,52	2023-10-25	12 950 000	13 750 000
Swedbank, 2854383425	1,55	2023-10-25	9 275 000	9 575 000
			<b>67 950 000</b>	<b>70 791 550</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 100 000	2 400 000

Om fem år beräknas skulden uppgå till 96 650 0000 (58 791 550) kr. 



### 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	Belopp
	%		2019-12-31	2018-12-31
1009678/1270655	-3,850	2020-06-29	13 891 550	13 891 550
			13 891 550	13 891 550

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	859 596	796 919
Ei	46 201	214 211
Värme	310 641	333 397
Extern revisor	55 000	55 000
Ränta	72 914	163 164
Upplupna semesterlöner	18 400	14 820
Upplupna sociala avgifter	44 233	47 320
Upplupna övriga kostnader	120 000	166 651
	1 526 985	1 791 482

### Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

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


#### **Ansvarsförbindelser**

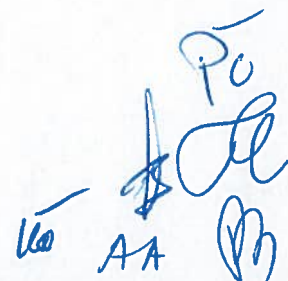
##### *Övriga ansvarsförbindelser*

Fastigo	20 629	23 340
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>20 629</b>	<b>23 340</b>

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

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

Stambyten i 189 lägenheter år 2020 och 151 lägenheter år 2021 samt byte av styrsystem då reservdelar inte tillverkas längre. Lån om 45 000 000 kr har upphandlats för stambyte och amorteringen kommer att vara 1 800 000kr per år. 



Vallentuna 2020-03 - 30



Thommy Monléy  
Ordförande



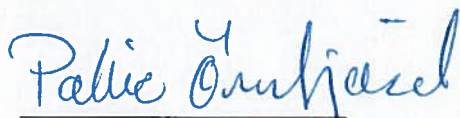
Britt-Marie Johansson



Bernt Edlund



Anita Andersén

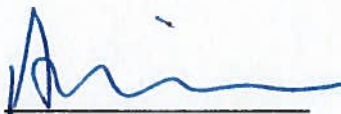


Patric Örnfjärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03 - 30



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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

*AK*  
*16*

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

Jag har att utföra 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 2019 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *K*

*Ke*

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.

*K*  
*Uo*

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 2020-03-30



Anders Ericsson

Auktoriserad revisor



Kenneth Östlund

Internrevisor