

ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017

Årsredovisningen omfattar

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Brf Sörgården i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2016-11-22 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

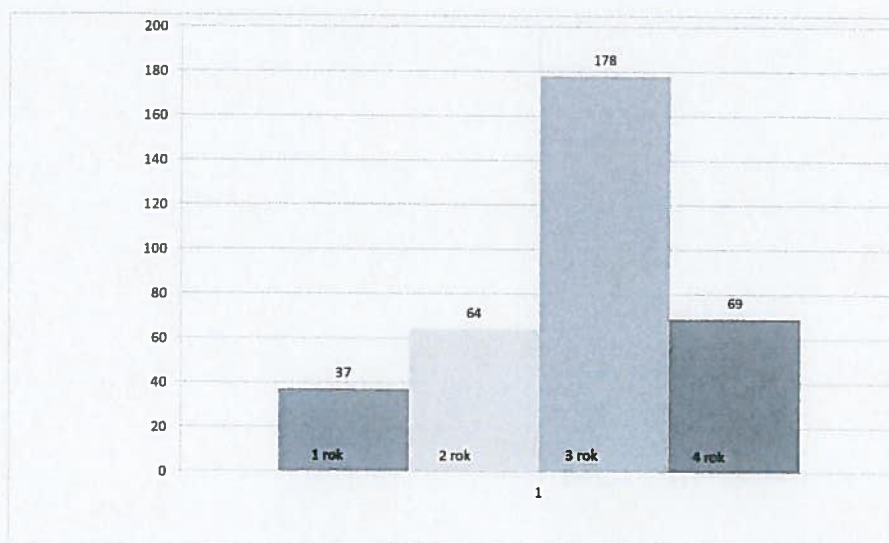
Fastigheterna byggdes 1969 och består av 15 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1971.

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

W/S
W
P
Te
10

Byggnadens tekniska status

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

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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 sopmoloker	2014	
Renovering av garage	2013-2014	
Försäljning av lokal 2005 och omvandling till 2 st brf	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	

Planerade åtgärder

Fasadtvätt	2018
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 källargångar och trapphus 23,22	2019
Målning källare hus 23,22	2019
Renovering av tak ovan balkong hus 21,22,23,24	2019

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (uppkopplingstyp fiber)	Ownit
Teknisk förvaltning	Venatu AB
Fastighetsskötsel	W. Fastighetsservice Roslagen AB
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	Egen regi

Personal

Personalkategori	2017 Arbetstid	2016 Arbetstid	2015 Arbetstid	2014 Arbetstid
Förvaltare	0	0	0	1,0
Ekonomiansvarig	0,75	0,75	0,75	0,75
Fastighetsskötare	1	2,0	2,0	2,0
Städare	0,5	0,5	0	0,0
Trädgårdsmästare	1	0	0,0	0,0

*) Fr. o m 2017-05-17 ingen fastighetsskötare

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W/S", "GJ", "Pn", "Te", and "Kv".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Värmepumpen i hus 24 har bytts.

Återvinningssystemet för hus 20, 21 har renats och vätskan har bytts ut.

Inspektion av betongen på garagehuset.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 354 (354) st. Under året har 39 (34) medlemslägenheter överlåtits. Styrelsen har beviljat 7 (6) andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Omval stämma

Thommy Monléy	Ordförande	2018
Britt-Marie Johansson	Vice ordförande	2019
Christina Winther	Sekreterare	2019
Nicolas Bertlin	Ledamot	2019
Bernt Edlund	Ledamot	2018
Fredrik Hagtorn	Suppleant	2018
Patrik Örnfjärd	Suppleant	2018
Anita Andersén	Suppleant	2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thommy Monléy, Bernt Edlund, Fredrik Hagtorn, Patrik Örnfjärd och Anita Andersén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Ericsson	Ordinarie extern	Allegretto Revision AB
Kenneth Östlund	Ordinarie intern	

Valberedning

Sören Magnusson	Sammankallande
Christine Nerelius	
Karin Nylander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03

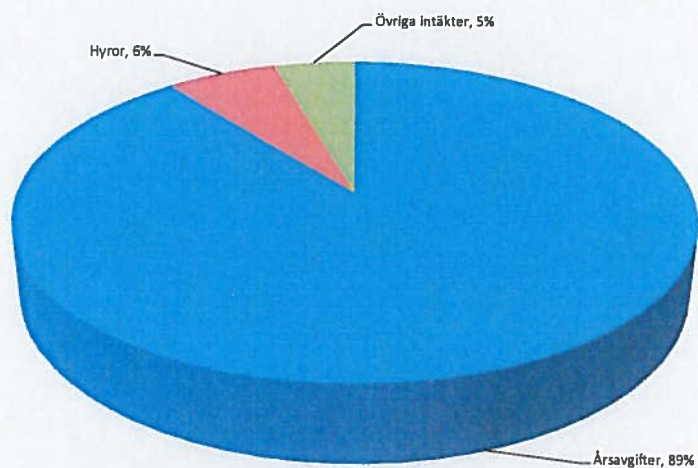
R

VP
W
PO
Le
te

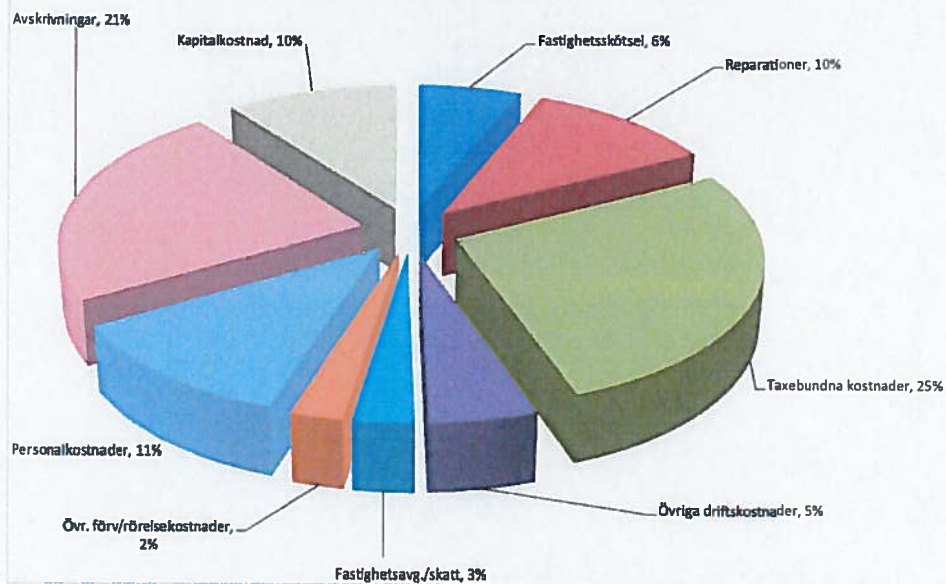
Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader

Intäktsfördelning 2017



Kostnadsfördelning 2017



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK' and several other illegible marks.

Skatter och avgifter

Inkomståret 2017 är fastighetsavgiften per bostadsrättslägenhet 1315 kr, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	20 091	19 655	19 158	18 789
Resultat efter finansiella poster	-379	495	-2 834	-12 438
Soliditet (%)	22	22	21	23
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	718	702	680	661
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	2 792	2 883	2 975	3 062

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 601 465	1 578 070	17 175 724	-1 701 835	611 740
Disposition av föregående år resultat:				611 740	-611 740
Tillk. Upplåtelseavgifter					
Årets resultat			270 357	-270 357	381 456
Belopp vid årets utgång	4 601 465	1 578 070	17 446 081	-1 360 452	381 456

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 360 452
årets förlust	-381 456
	-1 741 908
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgar	914 958
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 674 430
i ny räkning överföres	-982 436
	-1 741 908

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	20 090 722	19 655 302
Övriga rörelseintäkter	3	952 012	805 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 042 734	20 460 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-12 106 740	-9 492 425
Övriga externa kostnader	5	-480 872	-924 670
Personalkostnader	6	-2 283 022	-2 352 742
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		-4 502 518	-4 515 149
Summa rörelsekostnader		-19 373 152	-17 284 986
Rörelseresultat		1 669 582	3 175 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 252	3 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 048 770	-2 567 495
Summa finansiella poster		-2 047 518	-2 564 100
Resultat efter finansiella poster		-377 936	611 740
Resultat före skatt		-377 936	611 740
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 520	0
Årets resultat		-381 456	611 740

NP
GW
DR
16

Balansräkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
---------------	-----	---------------------------	---------------------------

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	87 392 494	91 706 726
Maskiner och inventarier	10	729 981	870 769
Summa materiella anläggningstillgångar		88 122 475	92 577 495

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		7000	7000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7000	7000
Summa anläggningstillgångar		88 129 475	92 584 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 962	82 061
Övriga fordringar		411 332	143 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	735 148	824 650
Summa kortfristiga fordringar		1 150 442	1 050 323

Kassa och bank

Kassa och bank		8 752 821	7 191 306
Summa kassa och bank		8 752 821	7 191 306
Summa omsättningstillgångar		9 903 263	8 241 629

SUMMA TILLGÅNGAR		98 032 737	100 826 124 
-------------------------	--	-------------------	--

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "NB" and several illegible signatures.

Balansräkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 179 535	6 179 535
Fond för yttre underhåll		17 446 081	17 175 724
Summa bundet eget kapital		23 625 616	23 355 259
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 360 453	-1 701 835
Årets resultat		-381 456	611 740
Summa fritt eget kapital		-1 741 909	-1 090 095
Summa eget kapital		21 883 707	22 265 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	70 650 000	73 050 000
Summa långfristiga skulder		70 650 000	73 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 400 000	2 400 000
Förskott från kunder		18 784	13 597
Leverantörsskulder		1 007 686	945 350
Skatteskulder		-206 189	-230 130
Övriga skulder		73 899	99 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 204 851	2 282 457
Summa kortfristiga skulder		5 499 031	5 510 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 032 737	100 826 122

UP
W Post
Flé

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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
Energiåtgärder	10 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

AK

NB
W
100
100
100
100

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	18 780 110	18 370 799
Hysesintäkter	1 310 612	1 284 503
	20 090 722	19 655 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Avgifter kabel-TV	579 904	589 163
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	51 783	66 134
Avgift vid andrahandsuthyrning	158 185	25 094
Kravavgifter	50 767	11 215
Utförda extraarbeten	17 921	14 840
Övriga sidointäkter	93 452	99 078
	952 012	805 524

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	535 655	491 896
Fastighetsskötsel enligt beställning	41 749	67 155
Snöröjning/sandning	7 200	25 995
Mattvätt/hyrmattor	17 013	10 971
Myndighetstillsyn	10 679	6 742
Bevakning	16 740	17 603
Gemensamma utrymmen	254 787	49 660
Serviceavtal	124 832	83 815
Förbrukningsmaterial	42 083	75 943
Störningsjour och larm	53 311	48 837
Fordon	97 185	83 312
	1 201 233	961 929

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WJ", "P", "F", and "L".

Reparationer	2017	2016
Fastighetsförbättringar	40 855	143 350
Lokaler	28 334	13 750
Tvättstuga	324 930	204 675
Entré/trapphus	0	222 933
Lås	263 086	33 373
VVS	53 619	50 000
Värmeanläggning/undercentral	438 600	215 479
Ventilation	94 783	102 725
Elinstallationer	24 090	8 165
Tele/TV/Kabel TV/Porttelefon	5 163	2 238
Tak	298 213	156 961
Mark/Gård/Utemiljö	84 816	204 243
Garage/Parkering	16 838	1 338
Skador/Klotter/Skadegörelse	49 082	27 857
Vattenskada	493 356	62 282
Brandskada	0	0
Övrigt	0	67 464
	2 215 766	1 516 832

Periodiskt underhåll	2017	2016
Garage/parkering	98 406	0
Belysning källargång	764 176	352 018
Målning källargång	588 751	0
Torget/lekplatser	223 097	292 583
	1 674 430	644 601

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2017	2016
El	1 353 292	1 143 149
Värme	1 934 101	1 722 729
Vatten	1 422 434	1 229 264
Sophämtning/renhållning	296 627	328 917
Grovsopor	318 158	279 295
	5 324 611	4 703 355

W NB
P
Ple

Övriga driftskostnader	2017	2016
Försäkring	413 998	405 884
Kabel TV	719 222	721 186
Fastighetsskatt	557 480	538 638
	1 690 700	1 665 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kreditupplysning	3 125	3 125
Tele och datakommunikation	57 654	67 329
Juridiska åtgärder	39 956	287 470
Revisionsarvode och extern revisor	54 875	55 250
Föreningskostnader	8 960	15 349
Administration	53 123	9 069
Korttidsinventarier	61 197	115 965
Konsultarvode	-58 618	178 642
Föreningsavgifter	22 747	24 543
Hyra/leasing kontorsmaskiner	65 976	45 157
Förbrukningsmaterial kontor	44 110	30 736
Lokalkostnad förvaltningskontor	31 238	14 198
Resor och frakter	8 993	2 572
Serviceavtal förvaltningskontor	63 861	70 225
Övriga driftskostnader	23 675	5 041
	480 872	924 670

NT
GW MB
Tler

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda	3	4

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	1 252	3 395
	1 252	3 395

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntor fastighetslån	1 057 325	1 063 991
Resultateffekt ränteswappar	990 444	1 499 438
Övriga räntekostnader	1 001	4 066
	2 048 770	2 567 495

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 517 957	135 517 957
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 517 957	135 517 957
Ingående avskrivningar	-43 811 233	-39 497 003
Årets avskrivningar	-4 314 230	-4 314 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 125 463	-43 811 233
Utgående redovisat värde	87 392 494	91 706 724
Taxeringsvärde byggnader	218 400 000	218 400 000
Taxeringsvärde mark	86 586 000	86 586 000
	304 986 000	304 986 000
Bokfört värde byggnader	84 328 494	88 642 724
bokfört värde mark	3 064 000	3 064 000
	87 392 494	91 706 724

11/3
W
M
J
16

Not 10 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 052 994	2 922 423
Inköp	47 500	130 572
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 100 494	3 052 994
Ingående avskrivningar	-2 182 225	-1 981 307
Försäljningar/utrangeringar	0	1
Årets avskrivningar	-188 288	-200 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 370 513	-2 182 225
Utgående redovisat värde	729 981	870 770

Not 11 Förutbetalda kostnader och intäkter

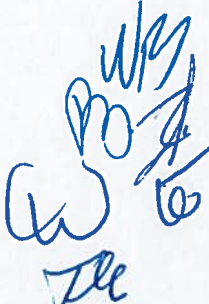
	2017-12-31	2016-12-31
Kabel TV	179 543	180 704
Förutbetalda försäkringar	430 681	418 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 924	224 955
	735 148	824 650

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteförändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, 2854793292	2,66	2019-03-25	4 550 000	4 650 000
Nordea hypotek AB, 39788438911	0,76	Rörlig	14 250 000	14 750 000
Nordea hypotek AB, 39788450644	1,7	2022-09-14	14 375 000	14 875 000
Nordea hypotek AB, 39788468691	1,15	2020-03-18	14 750 000	15 250 000
Nordea hypotek AB, 39788498256	1,25	2017-06-28	15 250 000	15 750 000
Swedbank, 2854383425	3,21	2018-10-05	9 875 000	10 175 000
			73 050 000	75 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 400 000	2 400 000

Om fem år beräknas skulden uppgå till 32 125 000 (44 125 000) 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 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
1009678/1270655	-3,850	2020-06-29	14 375 000	14 875 000
			14 375 000	14 875 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter	1 493 768	1 519 410
El	79 216	45 989
Värme	333 430	208 785
Extern revisor	55 000	55 000
Ränta	118 776	135 766
Upplupna semesterlöner	8 100	54 988
Upplupna sociala avgifter	33 419	17 277
Serviceavtal, övriga kostnader	83 142	245 162
Sophämtning	0	80
	2 204 851	2 282 457

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
Summa ställda panter	85 764 000	85 764 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Fastigo	24 682	21 366
Summa ansvarsförbindelser	24 682	21 366

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av el och belysning samt målning i källargångar och portar kommer att utföras i hus 26, 29 och 30.

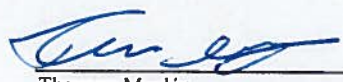
Utbyte till elektroniskt passersystem på samtliga dörrar till elrummen.

Låsning garaget och igångsättning kameraövervakning

K

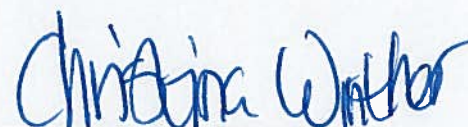
W/19
Prf
W
JL
W

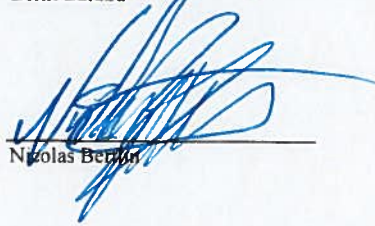
Vallentuna 2018- 03 - 26


Tommy Monléy
Ordförande

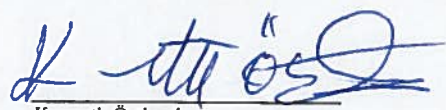

Britt-Marie Johansson


Bernd Edlund


Christina Winther


Nicolas Berthia

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03 - 26


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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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.

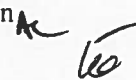
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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



dess 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 2017 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
lee

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.

Leo

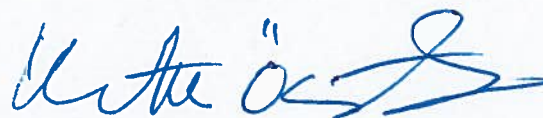
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 2018-03-26



Anders Ericsson

Auktoriserad revisor



Kenneth Östlund

Internrevisor