

Årsredovisning för
Brf Sörgården, Bergshammar
716424-0546

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sörgården, Bergshammar, 716424-0546 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Ludwig Gustafsson.

Pannservice har utförts av Energikontroll i Söderköping.

Vid årets utgång var medlemsantalet 66 stycken fördelade på 43 stycken lägenheter.

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens ska ha sitt säte i Nyköpings kommun.

Styrelsen

Ordförande	Martin Kjellén
Sekreterare	Eva Karlsson
Ledamot	Malin Svensson
Ledamot	Marcus Skagerström
Ledamot	Gunilla Paijkull
Suppleant	Annette Gustafsson Maud Lindberg Sune Ohlsson
Revisor	Göran Johnsson, GJ Ekonomi & Administration
Revisorssuppleant	Monika Johansson
Valberedning	Ann-Louise Norberg, sammankallande Maria Sheer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har godkänt 3 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bergshammar 5:5
Adress:	Pojkarnas väg i Bergshammar
Byggår:	1992
Taxeringsvärde:	32 081 000 kronor varav byggnadsvärde på 23 568 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	43 lägenheter fördelade på 26 stycken huskroppar
Total boyta:	4 109 m ²
Fastighetens areal:	38 733 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	5 st
3 rum och kök	10 st
4 rum och kök	28 st

Lägenheterna 1-8, 19-22 samt 35-38 har en carport intill lägenheterna.
Lägenheterna 39-43 har en öppen biluppställningsplats som är belägen vid norra sidan av lägenheten.
Lägenheterna 9-18 och 23-34 har en biluppställningsplats i gemensam carportbyggnad i resp. område.
I anslutning till carportarna finns 20 öppna bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyte av samtliga ytterdörrar slutfördes av Östgötafönster AB i början av året.
- Den årliga pannservicen har genomförts av Engerikontroll i Söderköping AB.
- Nyteckning av en gemensam bostadsrättsförsäkring tecknades med Länsförsäkringar Södermanland genom Försäkringsakademien.
- Avtal tecknades med Nabo, ny ekonomisk förvaltare med start 2021-01-01.
- Föreningen har köpt in ny lekplatsutrustning från Hags Aneby AB som kommer att levereras under 2021.

Övrigt

- Föreningen har genomfört två traditionsenliga städdagar, en på våren och en på hösten. Medlemmar som har deltagit har premierats genom att erhålla en bonuscheck per städdag.
- Föreningen har lanserat ett nyhetsbrev som framledes planeras att delas ut en gång i månaden i brevlådan och digitalt på hemsidan.
- Föreningens hemsida har fått ett nytt utseende.

Tidigare års förbättringar

- Fiberinstallation för bredband/TV/telefoni med Gästabudstadens fibernät gjordes under 2014.
- Fasaderna renoverades åren 2010-2015.
- Vindarna isolerades, upp till nivå 60 cm, under 2015.
- Ventilationskanalerna har rengjorts 2017.
- Soprummet har totalrenoverats under 2017.
- På alla treor och 2-plansfyror har plåt för avrinning från taket (vid entrén) installerats för att minska risken för fuktskador på takfötterna 2017.
- Serviceavtal för årlig service av värmepumpar har omtecknats med företaget Energikontroll i Söderköping AB.
- Rengöring av yttertak har genomförts 2018.
- Påbörjade byte av alla ytterdörrar 2019.
- Byte av friskluftsintagen har genomförts 2019.
- Första etappen av utbyte av ytterdörrar har genomförts av Östgötafönster under 2019.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 234 697	843 493	2 202 100	371 285
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			371 285	-371 285
Fondavsättning enligt stämmobeslut		78 000	-78 000	
Årets resultat				250 321
Vid årets slut	4 234 697	921 493	2 495 385	250 321

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 004 466	3 096 813	3 096 769	3 107 722
Resultat efter finansiella poster	253 402	371 285	459 226	470 351
Resultat i % av nettoomsättningen	8,4	12,0	14,8	15,1
Soliditet, %	22,6	21,6	20,0	18,7
Balansomslutning	35 024 513	35 502 240	36 327 119	36 532 444
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	730	753	753	788
Lån	6 559	6 680	6 924	7 143
Vattenkostnad	59	51	49	52

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 495 385
årets resultat	250 321
Totalt	2 745 706
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,2 % av byggnadsvärdet för föreningens hus balanseras i ny räkning	47 200 2 698 506
Summa	2 745 706

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 004 466	3 096 813
Övriga rörelseintäkter		35 118	9 474
Summa rörelseintäkter		3 039 584	3 106 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 723 920	-1 644 404
Personalkostnader	4	-139 956	-126 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-442 250	-442 250
Summa rörelsekostnader		-2 306 126	-2 213 424
Rörelseresultat		733 458	892 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		847	967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 903	-522 545
Summa finansiella poster		-480 056	-521 578
Resultat efter finansiella poster		253 402	371 285
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		253 402	371 285
Skatter			
Övrig skatt		0	0
		-3 081	0
Årets resultat		250 321	371 285

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 460 495	33 850 495
Inventarier, verktyg och installationer	6	152 250	204 500
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>33 612 745</u>	<u>34 054 995</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 612 745</u>	<u>34 054 995</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 900	24 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 579	37 241
Summa kortfristiga fordringar		<u>45 479</u>	<u>61 968</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 366 289	1 385 277
Summa kassa och bank		<u>1 366 289</u>	<u>1 385 277</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 411 768</u>	<u>1 447 245</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 024 513</u>	<u>35 502 240</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 234 697	4 234 697
Fond fastighetsunderhåll		921 493	843 493
Summa bundet eget kapital		<u>5 156 190</u>	<u>5 078 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 495 385	2 202 100
Årets resultat		250 321	371 285
Summa fritt eget kapital		<u>2 745 706</u>	<u>2 573 385</u>
Summa eget kapital		<u>7 901 896</u>	<u>7 651 575</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 500 000	26 950 000
Summa långfristiga skulder		<u>17 500 000</u>	<u>26 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 450 000	500 000
Leverantörsskulder		24 499	12 952
Skatteskulder		38 616	77 301
Övriga skulder		45 076	6 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	64 426	303 911
Summa kortfristiga skulder		<u>9 622 617</u>	<u>900 665</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 024 513</u>	<u>35 502 240</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>AR</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	5
-Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Månadsavgifter	3 000 715	3 093 238
Utdelning Jönåkers Häradsallmänning	3 784	3 567
Öresutjämning	-33	8
	<u>3 004 466</u>	<u>3 096 813</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020-01-01- 2020-12-31</u>	<u>2019-01-01- 2019-12-31</u>
Ei	36 514	43 896
Vatten och avlopp	242 440	210 869
Renhållning, sophantering	86 048	81 416
Försäkringsskador	51 058	0
Reparation och underhåll	303 712	262 360
Övriga driftskostnader	55 385	34 339
Andel gemensam anläggning/Vägföreningen	64 500	81 700
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	210 982	204 001
Fastighetsförsäkringar	81 782	78 379
Gemensam tv-anläggning	52 473	57 326
Förbrukningsinventarier	0	12 346
Planerat underhåll	420 700	457 248
Övriga föreningskostnader	33 196	34 951
Administrationskostnader	81 865	81 864
Bankkostnader	3 266	3 708
Summa	<u>1 723 921</u>	<u>1 644 403</u>

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	53 295	59 900
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga anställda	52 822	34 160
Sociala kostnader	28 839	27 710
Summa	139 956	126 770

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 076 643	39 076 643
	39 076 643	39 076 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 226 148	-4 836 148
-Årets avskrivning enligt plan	-390 000	-390 000
	-5 616 148	-5 226 148
Redovisat värde vid årets slut	33 460 495	33 850 495
Bokfört värde byggnader	33 105 245	33 495 245
Bokfört värde mark	355 250	355 250
	33 460 495	33 850 495

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	747 575	747 575
Vid årets slut	747 575	747 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-543 075	-490 825
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-52 250	-52 250
Vid årets slut	-595 325	-543 075
Redovisat värde vid årets slut	152 250	204 500

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB 340560	2024-10-30	1,59%	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB 337127	2023-03-01	1,81%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB 325551	2021-10-30	1,67%	8 050 000	8 550 000
Stadshypotek AB 330889	2021-03-09	1,38%	400 000	400 000
Stadshypotek AB 335725	2023-12-01	1,99%	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek AB 335724	2022-12-01	1,86%	5 150 000	5 150 000
Stadshypotek AB 337126	2021-03-03	1,38%	1 000 000	1 000 000
			26 950 000	27 450 000
Varav kortfristig del 1 år			-500 000	-500 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-8 950 000	0
Kvarstående långfristig del			17 500 000	26 950 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-17 500 000	-2 000 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	24 950 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	46 729 980	46 729 980

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

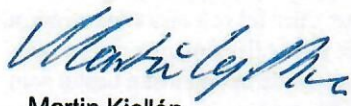
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	57 839	59 497
Förutbetalda intäkter	0	239 509
Övriga upplupna kostnader	6 587	4 905
	64 426	303 911

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Upprustning av lekplatserna och uppsättning av nyinköpt lekplatsutrustning planeras att genomföras under 2021.

Underskrifter

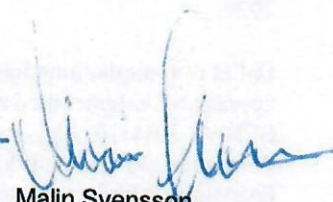
Bergshammar 2021-02-28



Martin Kjellén
Styrelseordförande



Eva Karlsson



Malin Svensson

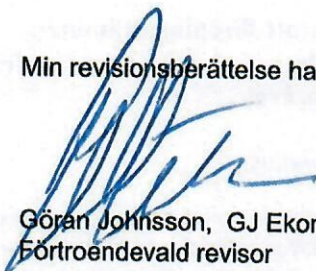


Marcus Skagerström



Gunilla Paijkull

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-03



Göran Johnsson, GJ Ekonomi & Administration
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF SÖRGÅRDEN, BERGSHAMMAR
Org.nr. 716424-0546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SÖRGÅRDEN, BERGSHAMMAR för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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 det ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF SÖRGÅRDEN för år 2020.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revision enligt god redovisningssed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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 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.

Nyköping den 3 mars 2021



Göran Johnsson
Förtroendevald revisor
GJ Ekonomi & Administration