



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västanberga samfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam utemiljö, sophantering, parkeringar, vatten, gemensamhetsutrymmen, TV utbud och fiber.

#### Styrelsen

Thomas Olof Mikael Järlinge	Ordförande
Maykil Shaboo Yonan Al-Eakodah	Ledamot
Maud Margareta Johannesson	Ledamot

Gunnel Karin Bergqvist	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sebastian Schelander	Ordinarie Extern	BDO
----------------------	------------------	-----

#### Valberedning

Maud Johannesson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-19. Extra stämma med anledning av ny revisor.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västanberga 2:11	1990	Vallentuna
Västanberga 2:17	1990	Vallentuna
Västanberga 2:24	1990	Vallentuna
Västanberga 2:25	1990	Vallentuna
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepump via förvärmad tilluft och stödvärme via elradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 - 1990 och består av 15 småhus.

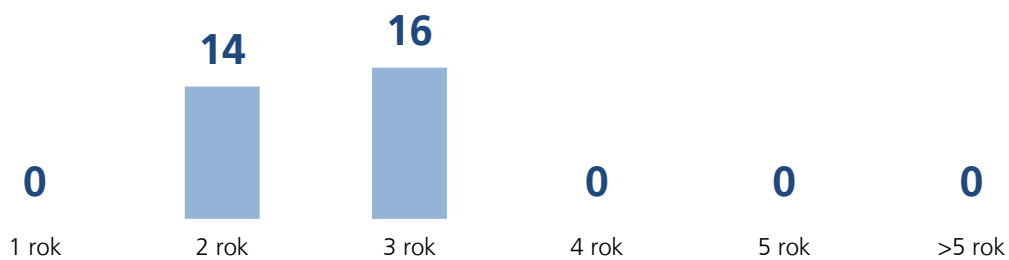
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 632 m<sup>2</sup>, varav 2 632 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

gårdslokal  
föreningslokal

### Kommentar

samfälligheten  
samfälligheten

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång av inluftskanaler & flöde samt värmepanna och kalibrering	2019	
Byte av övertrycksventiler , del av målning av förrådsdörrar och ytterdörrar till vita	2018 2017	fortsätter under 2019
borttagning av träd	2017	
yttre målning fasader	2010 - 2015	
byte träfasader behovsanpassat	2010 - 2015	
Trappor byte steg	2010 - 2015	
ventilations genomgång och planering	2010 - 2015	
Byten av Värmepannor	2010 - 2017	
målning yttre fönsterkarmar & bleck	2010 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
kontroll behov yttre målning , samt kontroll trä virke fasader	2020	Flyttad i plan, ser över möjlighet utföra begränsat 2021
kontroll avloppsrör , inre	2021-2025	Åtgärdas vid behov
kontroll av takpannor ( cement)	2022	Kontroll och tvätt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Liten förening med endast 15 fastigheter och god ekonomi.

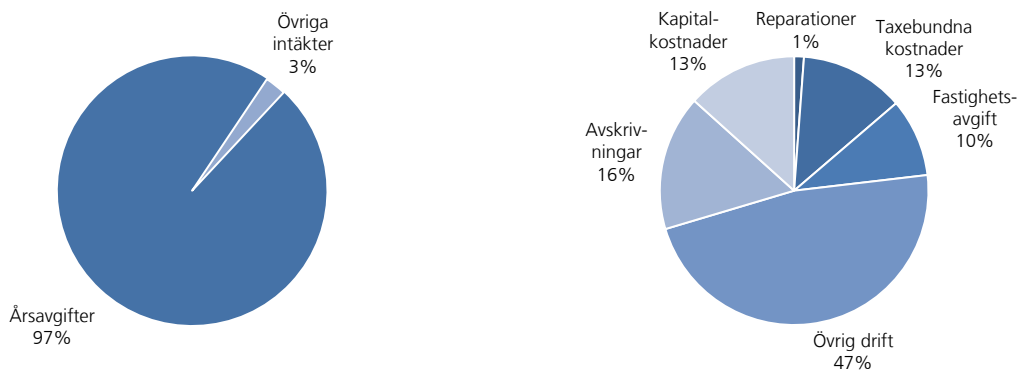
## Föreningens ekonomi

Eknomin är god, eventuella höjningar kommer vara baserat på ev. höjningar från Samfälligheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 817 488</b>	<b>1 700 687</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 746 406	1 718 661
Finansiella intäkter	31	38
Minskning kortfristiga fordringar	83 519	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	127 965
	<b>1 829 956</b>	<b>1 846 664</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	941 614	1 096 195
Finansiella kostnader	180 215	194 942
Ökning av kortfristiga fordringar	0	75 463
Minskning av långfristiga skulder	348 646	363 264
Minskning av kortfristiga skulder	83 372	0
	<b>1 553 847</b>	<b>1 729 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 093 598</b>	<b>1 817 488</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>276 109</b>	<b>116 801</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser över året, hantering av mindre avloppsstopp.

Byte revisor pga tidigare revisor går i pension. Extra stämma i oktober 2020 för beslut att utse BDO som revisor/revisionsbyrå.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	647	620	620	620
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 060	4 193	4 331	4 822
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	44	45	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	74	79	113
Soliditet (%)	50	48	47	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	407	210	303	239
Nettoomsättning (tkr)	1 746	1 718	1 720	1 725

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 632 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 272 800	0	0	9 272 800
Fond för yttre underhåll	556 091	65 267	0	490 824
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 828 891</b>	<b>65 267</b>	<b>0</b>	<b>9 763 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	654 151	-65 267	210 004	509 414
Årets resultat	407 050	407 050	-210 004	210 004
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 061 200</b>	<b>341 783</b>	<b>0</b>	<b>719 418</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 890 091</b>	<b>407 050</b>	<b>0</b>	<b>10 483 042</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	407 050
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	719 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 267
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 061 200</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 061 200</b>
----------------------------------	------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 226	1 718 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 746 406</b>	<b>1 718 661</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-779 069	-954 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 421	-50 797
Personalkostnader	Not 6	-91 124	-90 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 559	-217 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 159 172</b>	<b>-1 313 753</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>587 234</b>	<b>404 908</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		31	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 215	-194 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-180 184</b>	<b>-194 904</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>407 050</b>	<b>210 004</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>407 050</b>	<b>210 004</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	19 682 444	19 900 003
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 682 444</b>	<b>19 900 003</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 683 844</b>	<b>19 901 403</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	4 583
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 884 172	61 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	74 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 884 232</b>	<b>140 897</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		266 744	266 744
SBC klientmedel i SHB		0	1 550 744
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>266 744</b>	<b>1 817 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 150 976</b>	<b>1 958 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 834 819</b>	<b>21 859 788</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 272 800	9 272 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	556 091	490 824
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 828 891</b>	<b>9 763 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		654 151	509 414
Årets resultat		407 050	210 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 061 200</b>	<b>719 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 890 091</b>	<b>10 483 042</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 812 644	8 360 196
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 812 644</b>	<b>8 360 196</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 874 163	2 675 257
Leverantörsskulder		4 950	134 399
Övriga skulder		7 278	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	245 693	206 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 132 084</b>	<b>3 016 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 834 819</b>	<b>21 859 788</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 707 136	1 631 073
Årsavgifter - bortfall	-5 175	0
Vattenintäkter	42 852	85 704
Överlåtelse/pantsättning	1 411	1 581
Öresutjämning	2	3
	<b>1 746 226</b>	<b>1 718 361</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	180	300
	<b>180</b>	<b>300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	10 581	3 204
	Förbrukningsmateriel	16 869	2 199
		<b>27 450</b>	<b>5 403</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	8 010	2 063
	Värmeanläggning/undercentral	6 489	7 240
	Ventilation	0	18 204
		<b>14 499</b>	<b>27 507</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	253 749
		<b>0</b>	<b>253 749</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Vatten	168 670	115 168
		<b>168 670</b>	<b>115 168</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	85 705	79 357
	Samfällighetsavgift	357 510	352 800
		<b>443 215</b>	<b>432 157</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 235</b>	<b>120 735</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>779 069</b>	<b>954 719</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	0
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	330	0
	Förvaltningsarvode	42 900	42 188
	Förvaltningsarvodena övriga	1 163	0
	Administration	2 596	3 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		<b>71 421</b>	<b>50 797</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 100	71 900
	Sociala kostnader	20 024	18 779
		<b>91 124</b>	<b>90 679</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	217 559	217 559
		<b>217 559</b>	<b>217 559</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 215 720	23 215 720
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 215 720</b>	<b>23 215 720</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 315 717	-3 098 159
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 559	-217 559
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 533 276</b>	<b>-3 315 717</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 682 444</b>	<b>19 900 003</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 459 846	1 459 846
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 967 000	13 967 000
	Taxeringsvärde mark	12 500 000	12 500 000
		<b>26 467 000</b>	<b>26 467 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 467 000	26 467 000
		<b>26 467 000</b>	<b>26 467 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 750	48 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 750</b>	<b>48 750</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 750	-48 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 750</b>	<b>-48 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 768	1 769
	Skattefordran	55 550	60 050
	Klientmedel hos SBC	1 826 854	0
		<b>1 884 172</b>	<b>61 819</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kreditfaktura Samfällighetsavgift	0	74 495
		<b>0</b>	<b>74 495</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	490 824	425 557
	Reservering enligt stadgar	65 267	65 267
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>556 091</b>	<b>490 824</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,730 %	5 569 371	5 613 225	2021-01-30
	Handelsbanken	1,760 %	2 805 443	3 085 443	2023-01-30
	Handelsbanken	1,280 %	2 311 993	2 336 785	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 686 807</b>	<b>11 035 453</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 874 163	-2 675 257	
			<b>4 812 644</b>	<b>8 360 196</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 962 847 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 113 227	15 113 227

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	69 750	69 750
	Sociala avgifter	19 663	19 663
	Ränta	28 203	4 525
	Avgifter och hyror	128 077	112 956
		<b>245 693</b>	<b>206 894</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser, se underhålls åtgärder planerade.




---


## Styrelsens underskrifter

---

VALLENTUNA den 11 / 4 2021

  
Thomas Olof Mikael Järlinge  
Ordförande

  
Maykil Shaboo Yonan Al-Eakodah  
Ledamot

  
Maud Margareta Johannesson  
Ledamot

Vår  
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2021  
BDO Mätareteknik AB

  
Sebastian Schelander  
~~Revisor~~  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna  
Org.nr. 716420-2991

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna för år 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/5 - 2021

BDO Mälardalen AB



Sebastian Schelander  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)