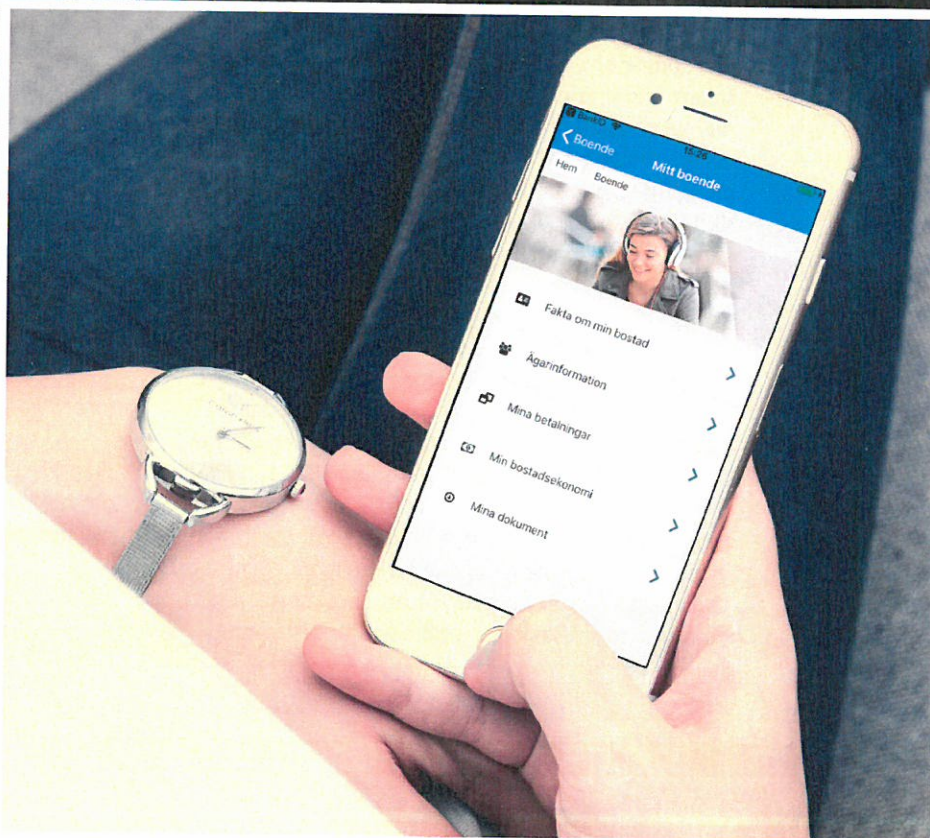
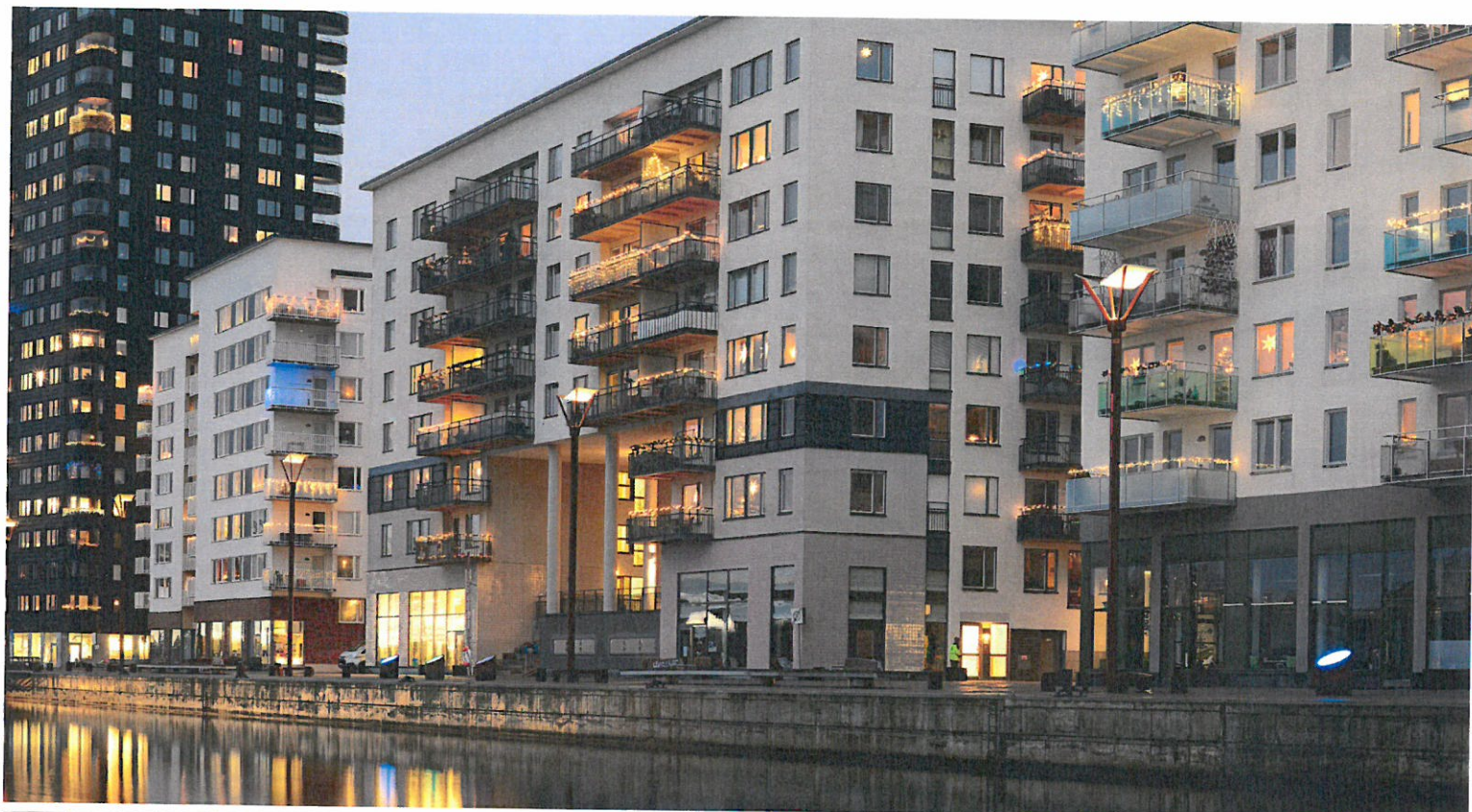




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Argos



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Argos

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

Kenneth Sundin	Ordförande
Christina Falkbäck	Ledamot
Micael Jansson	Ledamot
Claudio Perfetti	Ledamot
Kristian Reuter	Ledamot

Camilla Grönroos	Suppleant
Maria Gustafsson	Suppleant
Boban Pavlovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-26 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 3:405	2014	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

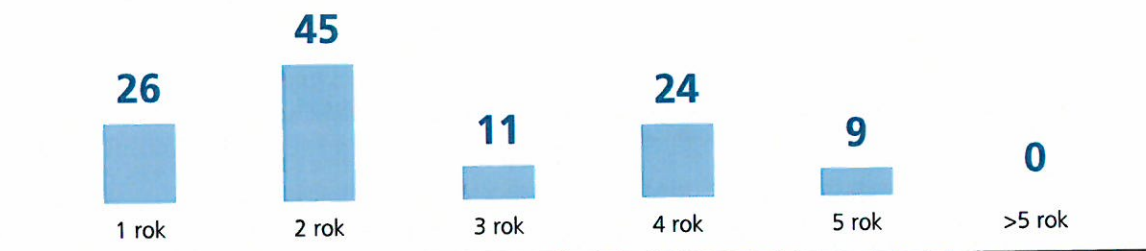
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m², varav 7 605 m² utgör lägenhetsyta och 600 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal, plan 2

Cykelrum, plan 2

Barnvagnsrum, plan 2

Grovtvättstuga, plan 2

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll

År

Byte av belysning till LED i allmänna utrymmen.

2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Teknisk förvaltning

Driftia

Förbrukningsmätning

CompWell

TV, bredband, telefoni

Telia

Föreningens ekonomi

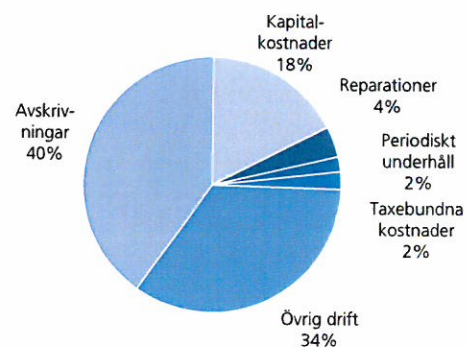
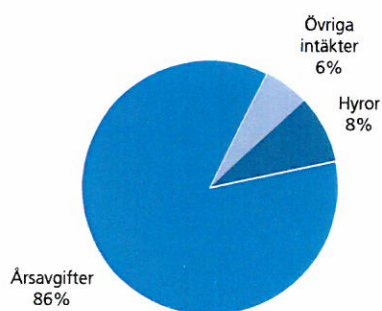
Då föreningen inte blev debiterade för elkostnader avseende 2017 och 2018 så som styrelsen förväntat sig, så blev utfallet för elkostnader negativt 2019.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.
Ingen avgiftshöjning är planerad för 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 109 984	3 083 721
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 882 317	5 890 960
Finansiella intäkter	145	-2 936
Minskning kortfristiga fordringar	168 696	126 417
Ökning av kortfristiga skulder	0	955 188
	6 051 158	6 969 630
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 896 241	3 819 390
Finansiella kostnader	773 833	771 176
Ökning av materiella anläggningstillgångar	29 884	0
Minskning av långfristiga skulder	294 000	352 800
Minskning av kortfristiga skulder	900 261	0
	3 894 219	4 943 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 266 923	5 109 984
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 156 939	2 026 264

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	650	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	343	336	25
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 151	9 190	9 236
Elkostnad/m ² totalyta	-91	66	66
Värmekostnad/m ² totalyta	57	65	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	101	100
Soliditet (%)	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 433	-477	690
Nettoomsättning (tkr)	5 870	5 678	5 492

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 605 m² bostäder och 600 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 972 850	0	0	122 972 850
Upplåtelseavgifter	104 361 710	0	0	104 361 710
Fond för yttre underhåll	305 901	228 150	-379 899	457 650
S:a bundet eget kapital	227 640 461	228 150	-379 899	227 792 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-92 368	-228 150	-96 809	232 591
Årets resultat	1 432 742	1 432 742	476 708	-476 708
S:a fritt eget kapital	1 340 374	1 204 592	379 899	-244 117
S:a eget kapital	228 980 835	1 432 742	0	227 548 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 432 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	135 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 150
summa balanserat resultat	1 340 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 340 374
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 870 106	5 677 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 211	213 044
Summa rörelseintäkter		5 882 317	5 890 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 439 895	-3 386 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 524	-282 144
Personalkostnader	Not 6	-147 822	-151 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 779 645	-1 774 167
Summa rörelsekostnader		-3 675 887	-5 593 557
RÖRELSERESULTAT		2 206 430	297 404
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	-2 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 833	-771 176
Summa finansiella poster		-773 688	-774 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 432 742	-476 708
ÅRETS RESULTAT		1 432 742	-476 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	292 577 500	294 351 667
Inventarier	Not 9	24 405	0
Summa materiella anläggningstillgångar		292 601 905	294 351 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 601 905	294 351 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	174 655
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 182 737	4 019 339
Summa kortfristiga fordringar		6 182 737	4 193 994
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 090 567	1 091 067
Summa kassa och bank		1 090 567	1 091 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 273 304	5 285 061
SUMMA TILLGÅNGAR		299 875 209	299 636 727

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 334 560	227 334 560
Fond för yttre underhåll	Not 11	305 901	457 650
Summa bundet eget kapital		227 640 461	227 792 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-92 368	232 591
Årets resultat		1 432 742	-476 708
Summa fritt eget kapital		1 340 374	-244 117
SUMMA EGET KAPITAL		228 980 835	227 548 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	69 242 440	69 536 440
Summa långfristiga skulder		69 242 440	69 536 440
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	352 800	352 800
Leverantörsskulder		253 615	188 557
Skatteskulder		23 580	0
Övriga skulder		1 031	52 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 020 908	1 958 348
Summa kortfristiga skulder		1 651 934	2 552 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 875 209	299 636 727

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 041 630	4 943 250
Hyror lokaler	205 899	201 330
Hyror parkering	98 940	3 892
Hyror garage	196 800	199 200
Elintäkter	311 834	304 681
Avgift andrahandsuthyrning	14 948	25 469
Öresutjämning	55	94
	5 870 106	5 677 916

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 448	211 809
Övriga intäkter	7 763	1 235
	12 211	213 044

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 181	112 140
	Fastighetsskötsel beställning	16 556	17 132
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 625	24 860
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 473	5 650
	Snöröjning/sandning	2 262	10 896
	Städning entreprenad	207 470	192 706
	Städning enligt beställning	10 524	6 962
	Hissbesiktning	4 919	4 764
	Myndighetstillsyn	7 474	0
	Bevakning	10 485	0
	Gemensamma utrymmen	10 093	53 846
	Garage	143 073	9 732
	Sophantering	7 053	5 103
	Gård	1 968	44
	Serviceavtal	57 793	32 186
	Förbrukningsmateriel	25 711	53 923
	Teleport/hissanläggning	2 475	3 712
	Störningsjour och larm	19 294	10 576
	Brandskydd	1 844	0
		719 273	544 232
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	112 500	0
	Tvättstuga	3 213	0
	Entré/trapphus	0	6 107
	Lås	34 806	11 421
	VVS	4 073	21 315
	Ventilation	0	6 205
	Elinstallationer	3 200	74 288
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 281	2 925
	Hiss	1 974	16 818
	Garage/parkering	5 669	9 375
	Skador/klotter/skadegörelse	3 375	0
		170 091	148 454
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	85 625	173 175
	Tvättstuga	0	55 414
	Entré/trapphus	0	7 200
	Balkonger/altaner	0	144 110
		85 625	379 899
	Taxebundna kostnader		
	El, utfall 2018 avser 2017 och 2018	-746 472	1 000 000
	Värme	464 212	491 305
	Vatten	238 757	344 190
	Sophämtning/renhållning	136 836	137 092
	Grovsopor	2 351	0
		95 683	1 972 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 583	46 894
	Bredband	294 060	294 060
		345 643	340 954
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 580	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 439 895	3 386 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 257	3 370
	Medlemsinformation	610	0
	Tele- och datakommunikation	3 209	3 690
	Juridiska åtgärder	30 562	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 825
	Hysesförluster	18	4 049
	Revisionsarvode extern revisor	57 500	30 000
	Föreningskostnader	5 783	2 940
	Styrelseomkostnader	198	2 375
	Fritids- och trivselkostnader	1 996	0
	Förvaltningsarvode	154 728	150 266
	Administration	10 102	10 095
	Korttidsinventarier	26 592	53 256
	Konsultarvode	2 954	10 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 890	7 740
		308 524	282 144
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 000	115 000
	Sociala kostnader	32 822	36 121
		147 822	151 121
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 774 167	1 774 167
	Inventarier	5 479	0
		1 779 645	1 774 167

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	297 900 000	297 900 000
	Utgående anskaffningsvärde	297 900 000	297 900 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 548 333	-1 774 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 774 167	-1 774 167
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 322 500	-3 548 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	292 577 500	294 351 667
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	119 358 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	17 000 000
		142 158 000	101 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 800 000	101 000 000
	Lokaler	2 358 000	0
		142 158 000	101 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	29 884	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 884	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 479	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 479	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 405	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	6 176 356	4 018 917
	Fordringar kreditfakturer	6 381	422
		6 182 737	4 019 339

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	457 650	229 500
	Reservering enligt stadgar	228 150	228 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-379 899	0
	Vid årets slut	305 901	457 650

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,770 %	23 227 814	23 286 613	2022-09-23
	Swedbank	0,860 %	23 198 413	23 286 613	Rörligt
	Swedbank	1,520 %	23 169 013	23 316 014	2021-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		69 595 240	69 889 240	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-352 800	-352 800	
			69 242 440	69 536 440	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 831 240 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 565 440	70 565 440

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El, utfall 2018 avser 2017 och 2018	0	1 000 000
	Extern revisor	0	30 000
	Arvoden	154 900	191 000
	Sociala avgifter	48 670	60 000
	Ränta	103 514	18 548
	Avgifter och hyror	713 824	658 800
		1 020 908	1 958 348

Föreningen har ej blivit debiterade för el under 2017 och 2018. Styrelsen beslutat 2018 om att elkostnader per år ska uppgå till 500 000 kr.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HANDEN den 19 / 2 2020



Kenneth Sundin
Ordförande



Christina Falkbäck
Ledamot



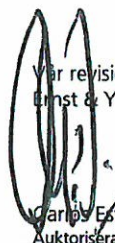
Micael Jansson
Ledamot



Claudio Perfetti
Ledamot



Kristian Reuter
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
Ernst & Young AB

Charles Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Argos, org.nr 769624-3828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Argos för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionsed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 revisionsed 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 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 av Brf Argos räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige 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
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 25 maj 2020

Ernst & Young AB



Carls Estelling
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!



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