

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Argos

RUNSTENS-
TORGET

4

BRF
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.

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 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.

- 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 att höjas.

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 2020-02-03 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 Reüter	Ledamot

Camilla Grönroos	Suppleant
Boban Pavlovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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.

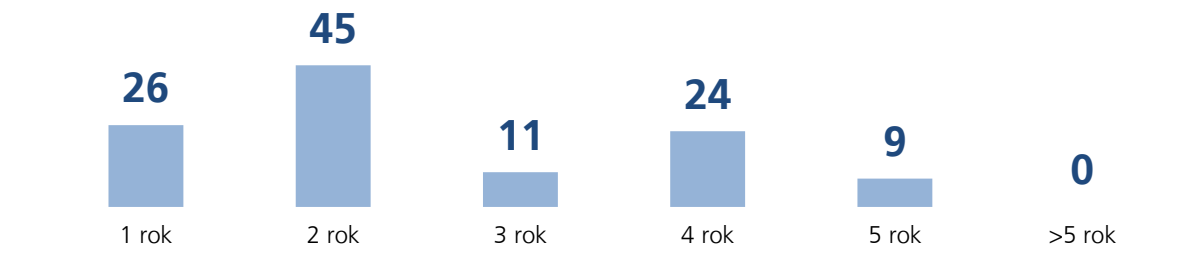
Värdeåret är 2016.

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	Kommentar
Barnvagnsrum, plan 2	
Cykelrum, plan 2	
Gemensamhetslokal, plan 2	Avgift: 500 kr per tillfälle.
Grovtvättstuga, plan 2	Avgift: 100 kr per tillfälle.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört 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 Förvaltning AB
Förbrukningsmätning	Ngenic Sverige AB
TV, bredband, telefoni	Telia Sverige AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Argos registrerades 2012 och består av 115 lägenheter i varierande storlekar. Fastigheten i sig är från 1970-tal och var tidigare kommunhus i Haninge. År 2014 påbörjade man ombyggnation från kontorslokaler till bostäder, inflyttning skedde under andra halvåret 2016. Lägenheterna är moderna med alla bekvämligheter och har fantastisk utsikt över stora delar av södra Stockholm.

I och med att fastigheten ligger ovanpå gallerian i Haninge centrum och har hiss direkt ner i centrum, är det alltid nära till butiker och restauranger. Det finns dessutom mycket bra kommunikationer genom pendeltåg och flertalet busslinjer. Det är också nära till motorvägen (Riksväg 73) som norrut leder in mot Stockholms innerstad och söderut mot Nynäshamn och Stockholms södra skärgård, cirka 20 minuter i varje riktning.

I närområdet finns det gott om sportaktiviteter och natur. Rudans friluftsområde och naturreserverat ligger centralt i Handen och endast en kort promenad bort. Här kan man njuta av bad, fiske, vandringar och cykelturer. Under vinterhalvåret finns möjlighet till att åka skridskor här samt längdskidor i de upplysta spåren.

Handen har flertalet förskolor och grundskolor, här finns också gymnasium med många inriktningar.

Brf Argos har god ekonomi och en styrelse med bred kunskap och stort engagemang. Till hjälp finns SBC för den ekonomiska förvaltningen och Driftia vad gäller den tekniska förvaltningen.

Namnet Argos kommer från den grekiska mytologin där Argos var en jätte med hundra ögon som alltid hade något öga öppet då han sov.

Välkommen att höra av dig till oss, mejl brf.argos@gmail.com!

Föreningens ekonomi

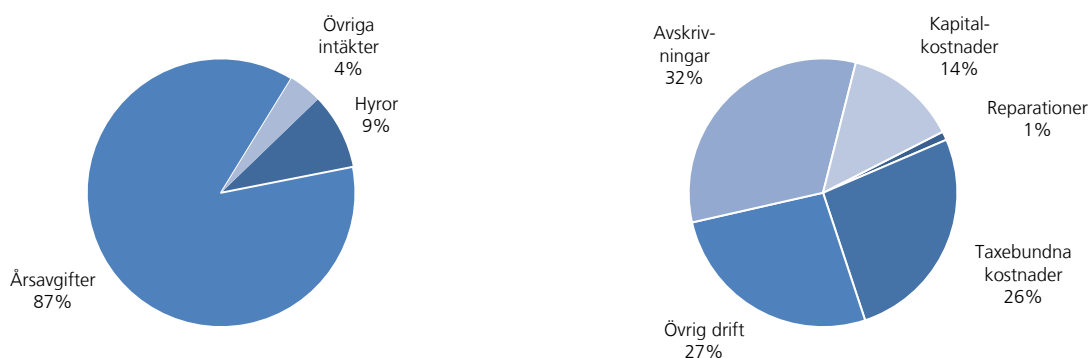
Då föreningen inte blev debiterade för elkostnader avseende 2017 och 2018 så som styrelsen förväntat sig, så blev utfallet för elkostnader negativt 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 266 923	5 109 984
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 803 474	5 882 317
Finansiella intäkter	105	145
Minskning kortfristiga fordringar	0	168 696
	5 803 579	6 051 158
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 000 973	1 896 241
Finansiella kostnader	742 834	773 833
Ökning av materiella anläggningstillgångar	312 500	29 884
Ökning av kortfristiga fordringar	21 621	0
Minskning av långfristiga skulder	352 800	294 000
Minskning av kortfristiga skulder	150 889	900 261
	4 581 616	3 894 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 488 885	7 266 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 221 962	2 156 939

*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 1 429 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

- Byte av extern revisor till BDO för en mer engagerad och kostnadseffektiv revision.

- Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.

Den 3 december 2019 fastställdes en dom i Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) gällande skatteplikt på individuell mätning och debitering, IMD, avseende el, värme och vatten.

Då Brf Argos använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under räkenskapsåret har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	650	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	349	343	336	25
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 105	9 151	9 190	9 236
Elkostnad/m ² totalyta	69	-91	66	66
Värmekostnad/m ² totalyta	54	57	65	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	29	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	94	101	100
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	268	1 433	-477	690
Nettoomsättning (tkr)	5 744	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	732 375	426 474	0	305 901
S:a bundet eget kapital	228 066 935	426 474	0	227 640 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	913 900	-426 474	1 432 742	-92 368
Årets resultat	267 909	267 909	-1 432 742	1 432 742
S:a fritt eget kapital	1 181 810	-158 565	0	1 340 374
S:a eget kapital	229 248 745	267 909	0	228 980 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	267 909
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 340 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-426 474
summa balanserat resultat	1 181 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 181 810
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 744 382	5 870 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 091	12 211
Summa rörelseintäkter		5 803 474	5 882 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 471 763	-1 439 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 079	-308 524
Personalkostnader	Not 6	-219 131	-147 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 791 862	-1 779 645
Summa rörelsekostnader		-4 792 835	-3 675 887
RÖRELSERESULTAT		1 010 638	2 206 430
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 834	-773 833
Summa finansiella poster		-742 729	-773 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 909	1 432 742
ÅRETS RESULTAT		267 909	1 432 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	291 104 115	292 577 500
Inventarier	Not 9	18 428	24 405
Summa materiella anläggningstillgångar		291 122 543	292 601 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 122 543	292 601 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 413 597	6 182 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 723	0
Summa kortfristiga fordringar		7 426 320	6 182 737
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 090 567	1 090 567
Summa kassa och bank		1 090 567	1 090 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 516 887	7 273 304
SUMMA TILLGÅNGAR		299 639 430	299 875 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 334 560	227 334 560
Fond för yttre underhåll	Not 12	732 375	305 901
Summa bundet eget kapital		228 066 935	227 640 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		913 900	-92 368
Årets resultat		267 909	1 432 742
Summa fritt eget kapital		1 181 810	1 340 374
SUMMA EGET KAPITAL		229 248 745	228 980 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 992 614	69 242 440
Summa långfristiga skulder		22 992 614	69 242 440
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	46 249 826	352 800
Leverantörsskulder		116 479	253 615
Skatteskulder		47 160	23 580
Övriga skulder		2 458	1 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	982 148	1 020 908
Summa kortfristiga skulder		47 398 071	1 651 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 639 430	299 875 209

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	120 år	120 år
LED-belysning	20 år	-
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 042 128	5 041 630
Hyror lokaler	209 211	205 899
Hyror parkering	121 781	98 940
Hyror garage	198 874	196 800
Elintäkter	-107 574	311 834
Elintäkter moms	262 616	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 283	14 948
Öresutjämning	62	55
	5 744 382	5 870 106

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	20 500	4 448
Övriga intäkter	38 591	7 763
	59 091	12 211

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 090	121 181
	Fastighetsskötsel beställning	7 413	16 556
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 150	67 473
	Snöröjning/sandning	13 412	2 262
	Städning entreprenad	149 852	207 470
	Städning enligt beställning	51 048	10 524
	Hissbesiktning	6 442	4 919
	Myndighetstillsyn	18 495	7 474
	Bevakning	0	10 485
	Gemensamma utrymmen	0	10 093
	Garage	113 958	143 073
	Sophantering	9 108	7 053
	Gård	0	1 968
	Serviceavtal	38 005	57 793
	Förbrukningsmateriel	13 550	25 711
	Teleport/hissanläggning	0	2 475
	Störningsjour och larm	6 335	19 294
	Brandskydd	15 163	1 844
		537 021	719 273
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	112 500
	Tvättstuga	0	3 213
	Lås	7 340	34 806
	VVS	5 488	4 073
	Elinstallationer	15 644	3 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 281
	Hiss	21 681	1 974
	Garage/parkering	0	5 669
	Skador/klotter/skadegörelse	10 966	3 375
		61 119	170 091
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	85 625
	Sophantering/återvinning	6 600	0
		6 600	85 625
	Taxebundna kostnader		
	El	568 812	-746 472
	Värme	440 721	464 212
	Vatten	277 015	238 757
	Sophämtning/renhållning	163 324	136 836
	Grovsopor	0	2 351
		1 449 872	95 683
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 741	51 583
	Bredband	336 830	294 060
		393 571	345 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 580	23 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 471 763	1 439 895

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 207	4 257
	Medlemsinformation	2 410	610
	Tele- och datakommunikation	10 872	3 209
	Juridiska åtgärder	95 740	30 562
	Inkassering avgift/hyra	9 125	2 125
	Hyresförluster	1	18
	Revisionsarvode extern revisor	0	57 500
	Föreningskostnader	2 638	5 783
	Styrelseomkostnader	4 700	198
	Fritids- och trivselkostnader	3 128	1 996
	Förvaltningsarvode	163 088	154 728
	Administration	5 121	10 102
	Korttidsinventarier	0	26 592
	Konsultarvode	0	2 954
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 050	7 890
		310 079	308 524

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	172 500	115 000
	Sociala kostnader	46 631	32 822
		219 131	147 822

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 774 167	1 774 167
	Förbättringar	11 719	0
	Inventarier	5 977	5 479
		1 791 862	1 779 645

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	297 900 000	297 900 000
	Nyanskaffningar	312 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	298 212 500	297 900 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 322 500	-3 548 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 785 885	-1 774 167
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 108 385	-5 322 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	291 104 115	292 577 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	119 358 000	119 358 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
		142 158 000	142 158 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 800 000	139 800 000
	Lokaler	2 358 000	2 358 000
		142 158 000	142 158 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 884	0
	Nyanskaffningar	0	29 884
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 884	29 884
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 479	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 976	-5 479
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 455	-5 479
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 429	24 405
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 279	0
	Klientmedel hos SBC	7 398 318	6 176 356
	Fordringar kreditfakturor	0	6 381
		7 413 597	6 182 737
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader	12 723	0
		12 723	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	305 901	457 650
	Reservering enligt stadgar	426 474	228 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-379 899
	Vid årets slut	732 375	305 901

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,520 %	23 051 413	23 169 013	2021-11-25
	Swedbank 0,683 %	23 080 813	23 198 413	Rörligt
	Swedbank 0,770 %	23 110 214	23 227 814	2022-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut	69 242 440	69 595 240	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-46 249 826	-352 800	
		22 992 614	69 242 440	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 478 440 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 565 440	70 565 440

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	212 400	154 900
	Sociala avgifter	66 700	48 670
	Ränta	48 510	103 514
	Avgifter och hyror	654 538	713 824
		982 148	1 020 908

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Årsavgifterna höjs med 1,5 % från 2021-01-01.

Styrelsens underskrifter BankID SE

Document signed by Kenneth Sundin

Birth date: 1952/03/12,2021-02-23 15:50:48 CET,

Kenneth Sundin
Ordförande

Document signed by CHRISTINA FALKBÄCK

Birth date: 1962/08/24,2021-02-23 18:00:40 CET,

Christina Falkbäck
Ledamot

Document signed by Kjell Micael Jansson

Birth date: 1969/05/29,2021-02-23 17:24:37 CET,

Micael Jansson
Ledamot

Document signed by CLAUDIO PERFETTI CANESSA

Birth date: 1983/08/24,2021-02-23 13:40:02 CET,

Claudio Perfetti
Ledamot

Document signed by KRISTIAN REÜTER

Birth date: 1987/11/10,2021-02-23 12:46:00 CET,

Kristian Reüter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
BDO

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander

Birth date: 1992/01/02,2021-02-23 18:08:07 CET,

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Argos
Org.nr. 769624-3828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Argos 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.

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 Argos 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 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 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 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

BDO

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander

Birth date: 1992/01/02, 2021-02-23 18:09:25 CET,

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE