

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Årgången

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

George Michael Zacharias Cavén	Ordförande	
Magnus Bernfell	Ledamot	Avgick oktober 2020
Robert Andreas Böhmfeld	Ledamot	
Tommy Eugen Evin	Ledamot	
Joel Jan Misiak	Ledamot	
Eva Margareta Sandin	Ledamot	
Therése Louise Charlotte Wästfelt	Ledamot	
Anita Margareta Eriksson Groth	Suppleant	Blev ledamot november 2020
Mohsen Tafti	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Matz Ekman

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Björn Gustafsson

Gerry Sandin

Eva Öquist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årgången 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

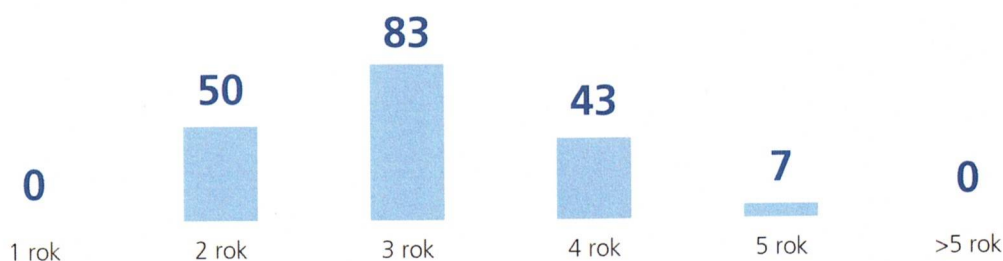
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 124 m<sup>2</sup>, varav 15 551 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 573 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 183 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Brödernas AB	295 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Kontor Mäklarföretagen Wolfmeier&Wagell AB	56 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Kontor Byggdialog AB	84 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Kontor Shalabi Timber Export AB	56 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Kontor Optidev AB	83 m <sup>2</sup>	2023-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet Sjöviksbacken 7

### Kommentar

Uthyras till föreningens medlemmar, kan användas för styrelsemöten eller andra gemensamma möten

*Handwritten mark*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades av styrelsens utskott under 2017, summor har estimerats fram till 2025, och kostnadspunkter har identifierats fram till 2045.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

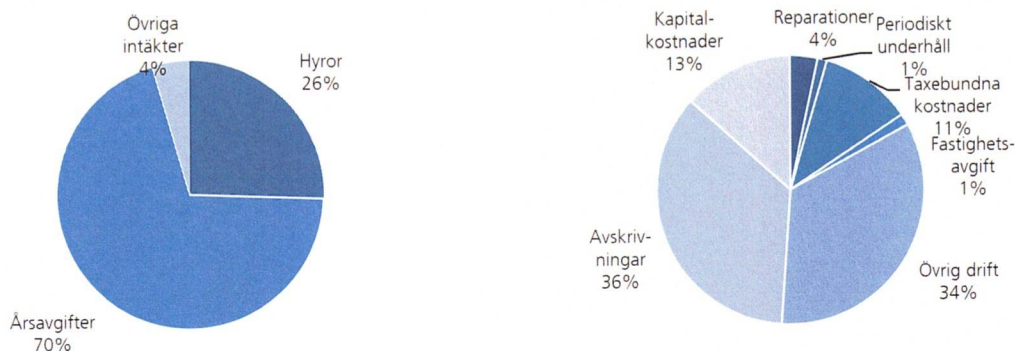
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wiab tom 2021-09-30
Ekonomisk förvaltning	SBC tom 2021-12-31

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 681 489</b>	<b>6 074 422</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	14 128 112	14 375 582
Finansiella intäkter	595	477
	<b>14 128 707</b>	<b>14 376 059</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 676 625	6 526 523
Finansiella kostnader	1 712 365	1 928 925
Ökning av kortfristiga fordringar	996 680	13 537
Minskning av långfristiga skulder	6 120 000	6 120 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 916	180 007
	<b>15 557 586</b>	<b>14 768 992</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 252 610</b>	<b>5 681 489</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 428 879</b>	<b>-392 933</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Cykelrensning genomförd under våren. Den resulterade i cirka 20 cyklar som ställdes undan för att efter 6 mån ges bort.
- En upprustning av innergården har diskuterats under längre tid. Ett utskott för detta arbete startade vid årsskiftet 2019-20. Önskemål från medlemmar samlades in såsom renovering av innergården för möjlighet till fler aktiviteter, rekreation, att kunna äta ute samt fler lektytor via markrenovering, aktivitetsplatser och växter på olika nivåer. Insatser för att minska vindolägenhet planerades. En proposition togs fram. Propositionen fick dessvärre dras tillbaka då föreningens medlemmar riskerade en kostsam juridisk process.
- Vi har utökat Belles städuppdrag vad gäller rengöring av plastkärlen i soprummen De ska rengöras 4 ggr / år istället 2 ggr/ år och dessutom sopas golven lite oftare.
- Hissbatterierna som går i drift när elstyrningen av hissarna inte fungerar är utbytta i höghusdelen.
- Ny tryckstegspump installerad i höghusdelen. Den tidigare som gick sönder var underdimensionerad.
- Vår årsstämma genomfördes 3 juni. På grund av coronapandemin har det införts en tillfällig lag som gör att det går att genomföra en stämma via poströstning som vi utnyttjade. Vi tog med de punkter som är obligatoriska och motioner m.m. planerades till en extrastämma senare under hösten. Denna extrastämma blev inställd på grund av den ökade smittorisken och motionerna sköts på framtiden.
- Gästlägenheten har utrustas med en microvågsugn och nya vita innergardiner.
- Vi har gjort ett avtal med Brödernas om hyresnedsättning för april - juni. Vi har erhållit ett statligt stöd och efterskänker en liten del av hyran under denna period. Allt som ett stöd då restaurangbranschen drabbats hårt av coronapandemin.
- Vi har bytt leverantör av gångmattor under året från Berendsen till TF Entrémattor.
- Energideklarationen är anslagen av JM i alla trapphus.
- Vi har haft ett antal vattenskador i lägenheter under kylskåpen. Detta för att kondensvattnet runnit/droppat över bakpå kylskåpet och runnit ner under. Plastunderlägget som finns under har varit för kort och vattnet har runnit ut på golvet vilket förstört parketten.
- Omsättning av två lån är genomförd. Långivare är Handelsbanken. Vi förhandlade till oss en ränta om 0,4% på ett lån om cirka 17,5 miljoner på 3 år och en ränta om 0,6% på ett lån om cirka 22,8 miljoner på 5 år. En sänkning med 0,64% respektive 0,86%.

2

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 183 st  
Överlåtelse under året: 22 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 310  
Tillkommande medlemmar: 38  
Avgående medlemmar: 37  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 311

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	638	638	638	638
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 138	3 092	2 986	2 959
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 660	10 053	10 447	10 840
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	41	36	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	52	57	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	15	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	120	120	120
Soliditet (%)	85	85	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 175	1 356	1 537	2 082
Nettoomsättning (tkr)	14 048	14 324	14 315	14 247

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 551 m<sup>2</sup> bostäder och 573 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	491 371 000	0	0	491 371 000
Upplåtelseavgifter	379 996 000	0	0	379 996 000
Fond för yttre underhåll	4 698 893	777 550	0	3 921 343
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>876 065 893</b>	<b>777 550</b>	<b>0</b>	<b>875 288 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 042 890	-777 550	1 356 260	4 464 181
Årets resultat	1 175 365	1 175 365	-1 356 260	1 356 260
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 218 256</b>	<b>397 815</b>	<b>0</b>	<b>5 820 440</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>882 284 148</b>	<b>1 175 365</b>	<b>0</b>	<b>881 108 783</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 175 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 820 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-777 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 218 255</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 218 255</b>
----------------------------------	------------------

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

2

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 048 180	14 324 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 932	51 397
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 128 112</b>	<b>14 375 582</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 311 149	-5 424 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 029 040	-805 842
Personalkostnader	Not 6	-336 436	-295 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 564 351	-4 564 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 240 976</b>	<b>-11 090 875</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 887 136</b>	<b>3 284 708</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		595	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 712 365	-1 928 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 711 770</b>	<b>-1 928 448</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 175 365</b>	<b>1 356 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 175 365</b>	<b>1 356 260</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	1 029 177 019	1 033 741 371
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 029 177 019</b>	<b>1 033 741 371</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 029 177 019</b>	<b>1 033 741 371</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 184	321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 806 183	5 207 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	837 011	908 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 650 378</b>	<b>6 116 570</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		676 207	642 215
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>676 207</b>	<b>642 215</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 391 095</b>	<b>6 758 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 035 503 604</b>	<b>1 040 500 155</b>



## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		871 367 000	871 367 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 698 893	3 921 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>876 065 893</b>	<b>875 288 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 042 890	4 464 181
Årets resultat		1 175 365	1 356 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 218 256</b>	<b>5 820 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>882 284 148</b>	<b>881 108 783</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	146 020 000	150 220 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>146 020 000</b>	<b>150 220 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 200 000	6 120 000
Leverantörsskulder		686 882	899 707
Skatteskulder		348 000	316 400
Övriga skulder		154 774	191 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 809 799	1 643 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 199 456</b>	<b>9 171 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 035 503 604</b>	<b>1 040 500 155</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.

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
Inpasseringssystem	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	9 928 625	9 928 625
Hyror lokaler momspliktiga	1 798 127	1 772 001
Hyror parkering	45 000	29 125
Hyror garage	1 716 433	1 707 680
Hyror förråd	60 587	59 300
Bredbandsintäkter	480 480	480 480
Hyresrabatt	-117 290	0
Varmvattenintäkter	100 265	289 293
Gästlägenhet	36 000	57 750
Öresutjämning	-47	-68
	<b>14 048 180</b>	<b>14 324 185</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	15 138	17 027
Övriga erhållna bidrag	58 645	0
Försäkringsersättning	0	34 220
Övriga intäkter	6 149	150
	<b>79 932</b>	<b>51 397</b>

## Not 4

## DRIFTKOSTNADER

2020

2019

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	121 456	71 193
Fastighetsskötsel beställning	16 242	10 526
Fastighetsskötsel gård beställning	43 208	19 791
Snöröjning/sandning	14 895	35 264
Städning entreprenad	295 516	266 184
Städning enligt beställning	5 934	3 981
Mattvätt/Hyrmattor	46 127	42 455
Sotning	17 944	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	111 713
Hissbesiktning	21 327	0
Myndighetstillsyn	2 400	2 360
Bevakning	14 541	9 271
Gemensamma utrymmen	1 456	1 785
Garage/parkering	2 176 088	2 141 698
Sophantering	4 344	2 017
Gård	100	5 486
Serviceavtal	225 619	196 419
Förbrukningsmateriel	53 844	68 984
Störningsjour och larm	0	17 233
Brandskydd	3 302	30 812

**3 064 342****3 037 170****Reparationer**

Fastighet förbättringar	9 219	0
Brf Lägenheter	6 058	0
Lokaler	25 244	3 835
Tvättstuga	31 665	18 587
Sophantering/återvinning	5 606	4 895
Källare	1 947	0
Entré/trapphus	6 258	33 111
Lås	12 336	8 398
Installationer	20 890	25 107
VVS	108 919	84 514
Värmeanläggning/undercentral	2 408	3 391
Ventilation	22 134	8 819
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 992	6 491
Hiss	111 264	19 046
Tak	0	3 290
Skador/klotter/skadegörelse	29 359	1 812
Vattenskada	11 104	5 619

**417 404****226 917****Periodiskt underhåll**

Entré/trapphus	8 068	28 420
Hiss	142 744	0

**150 812****28 420****Taxebundna kostnader**

El	522 341	661 604
Värme	512 516	838 107
Vatten	254 128	236 579
Sophämtning/renhållning	153 087	162 821

**1 442 073****1 899 111****Övriga driftkostnader**

Försäkring	62 518	59 306
------------	--------	--------

**62 518****59 306****Fastighetsskatt/Kommunal avgift****174 000****174 000****TOTALT DRIFTKOSTNADER****5 311 149****5 424 924**

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	515 455	529 819
	Juridiska åtgärder	20 481	0
	Inkassering avgift/hyra	3 600	6 375
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	32 832	45 376
	Föreningskostnader	12 379	3 350
	Styrelseomkostnader	6 450	4 710
	Fritids- och trivselkostnader	1 812	0
	Studieverksamhet	4 965	0
	Förvaltningsarvode	199 494	196 453
	Administration	10 257	14 648
	Konsultarvode	216 161	0
	Föreningsavgifter	5 154	5 112
		<b>1 029 040</b>	<b>805 842</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	264 524	233 000
	Sociala kostnader	71 912	62 757
		<b>336 436</b>	<b>295 757</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	4 538 369	4 538 369
	Förbättringar	25 982	25 982
		<b>4 564 351</b>	<b>4 564 351</b>

<b>Not 8</b> BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 056 519 824	1 056 519 824
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 056 519 824</b>	<b>1 056 519 824</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-22 778 453	-18 214 102
Årets avskrivningar enligt plan	-4 564 351	-4 564 351
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 342 805</b>	<b>-22 778 453</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 029 177 019</b>	<b>1 033 741 371</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	511 655 776	511 655 776
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	329 600 000	329 600 000
Taxeringsvärde mark	203 800 000	203 800 000
	<b>533 400 000</b>	<b>533 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	516 000 000	516 000 000
Lokaler	17 400 000	17 400 000
	<b>533 400 000</b>	<b>533 400 000</b>

<b>Not 9</b> ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	189 177	157 577
Momsavräkning	116 360	0
Klientmedel hos SBC	3 576 403	5 039 275
Inkasso	0	19
Fordringar	899 746	10 666
Fordringar kreditfakturor	24 497	0
	<b>4 806 183</b>	<b>5 207 537</b>

<b>Not 10</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Försäkring	77 296	68 202
Bredband	0	79 253
Upplupen intäkt vatten	58 765	74 035
Upplupen intäkt parkering	155 400	143 200
Garage	545 550	544 022
	<b>837 011</b>	<b>908 712</b>

<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början	3 921 343	3 143 793
Reservering enligt stadgar	777 550	777 550
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 698 893</b>	<b>3 921 343</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,910 %	30 820 000	31 850 000	2024-12-28
SEB	1,460 %	0	25 850 000	Löst
Handelsbanken	1,270 %	30 820 000	31 850 000	2023-12-30
Handelsbanken	1,170 %	30 820 000	31 850 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,400 %	17 470 000	0	2023-12-30
Handelsbanken	0,600 %	22 820 000	0	2025-12-30
SEB	1,040 %	0	17 470 000	Löst
SEB	0,680 %	17 470 000	17 470 000	2022-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>150 220 000</b>	<b>156 340 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 200 000	-6 120 000	
		<b>146 020 000</b>	<b>150 220 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 220 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	228 000 000	228 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	58 920	48 835
Värme	94 770	105 917
Vatten	43 424	39 524
Sophämtning	28 745	27 023
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	217 107	232 500
Sociala avgifter	68 215	73 050
Ränta	1 149	9 147
Avgifter och hyror	1 113 719	1 077 619
Bredband	39 000	0
Underhållsplan, konsultarvode	114 750	0
	<b>1 809 799</b>	<b>1 643 615</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppdaterad underhållsplan har tagits fram av Sustend som sträcker sig 50 år framåt.

- Skapar trygghet för styrelse och medlemmar
- Bättre ekonomi idag och på lång sikt
- Ett effektivt sätt att sköta fastigheten

2

---

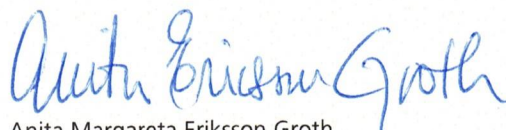
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22 / 3 2021



George Michael Zacharias Cavén  
Ordförande




Anita Margareta Eriksson Groth  
Ledamot



Robert Andreas Böhmfeld  
Ledamot



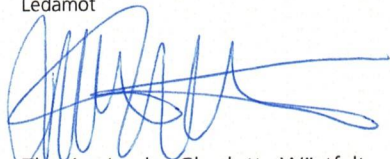
Tommy Eugen Evin  
Ledamot



Joel Jan Misiak  
Ledamot



Eva Margareta Sandin  
Ledamot



Therése Louise Charlotte Wästfelt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årgången, org.nr 769623-8661

---

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årgången för räkenskapsåret 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 för föreningen.

##### 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, 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 fel, 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.

2



## 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 Årgången för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 14 april 2021

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor