

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årgången

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 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 utlösas 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 att läsa om 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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pär Steen	Ordförande
Tommy Björkman	Ledamot
Ulrika Havemalm	Ledamot
Eva Lindqvist Öquist	Ledamot
Sten Schröder	Ledamot
Anita Eriksson Groth	Suppleant
Andreas Lekare	Suppleant
Mats-Olof Ljungqvist	Suppleant
Jacob Tardell	Suppleant

tom. november 2016

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisör

Matz Ekman

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Karin Blixt

Michael Cavén

Gerry Sandin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ärgången 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

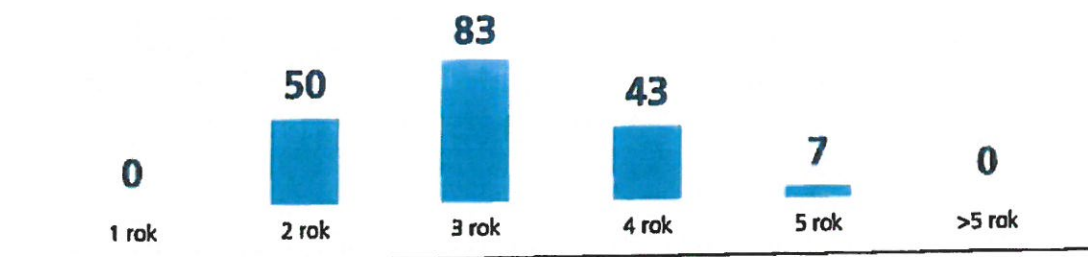
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 124 m², varav 15 551 m² utgör lägenhetsyta och 573 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Sagogrynet AB	295 m ²	2019-09-30
Kontor Mäklarföretagen	56 m ²	2020-09-30
Wolfmeier&Wagell AB		
Kontor Profilgruppen Extrusions AB	84 m ²	2017-09-30
Kontor Shalabi Timber Export AB	56 m ²	2020-09-30
Kontor Optidev AB	83 m ²	2020-09-30

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet Sjöviksbacken 7	Uthyres till föreningens medlemmar, kan användas för styrelsemöten eller andra gemensamma möten

Teknisk status
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

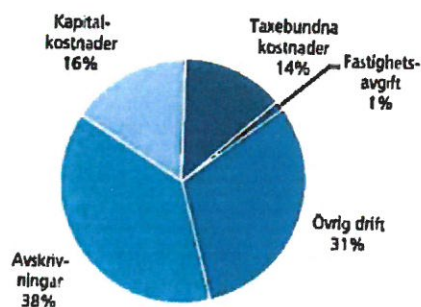
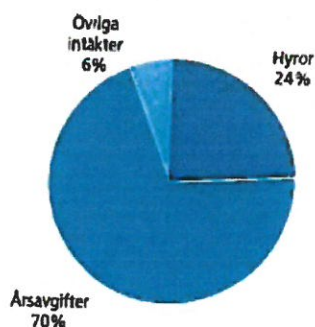
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wiab tom 2019-06-30
Ekonomisk förvaltning	SBC tom 2018-12-31

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 521 131	12 892 236
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 176 565	13 570 359
Finansiella intäkter	353	3 352
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 310 243
Medlemsinsatser	713 000	5 650 000
	14 889 918	24 533 954
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 543 073	4 467 748
Finansiella kostnader	1 936 083	1 985 920
Ökning av materiella anläggningstillgångar	259 824	0
Ökning av kortfristiga fordringar	362 124	0
Minskning av långfristiga skulder	4 892 500	5 150 000
Minskning av kortfristiga skulder	261 896	22 301 393
	13 255 499	33 905 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 155 549	3 521 131
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 634 419	-9 371 106

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

Fördelning av intäkter och kostnader



SS 44
NB 8

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört upphandlingar på tre områden. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. 1 juli 2016. Nytt städavtal och nytt avtal angående sophantering har också tecknats under året.
- Förstärkt skalskydd installerat under 2016.
- Drivit frågan avseende brister i konstruktion och installation av entréedörrar. Åtgärdsplan med leverans i början av 2017.
- Garantibesiktning (2-årsbesiktning) genomförd.
- Drivit på JM att slutföra leveranser t.ex avseende stensättning kring entreer.
- Betalningsrutiner för uthyrning av gästlägenhet moderniseras, swish är nu tillgängligt för betalning till föreningen.
- Kameraövervakning har genomförts i ett pilot försök för att minska skadegörelse och stölder i entreer och postfack i föreningen. Med önskvärt resultat.
- Effektivisering avseende uthyrning av föreningens platser i Bergrumsgaraget har skett.
- Hyresavtal för våra sex lokalhyresgäster har hanterats. Fem har förlängts eller omförhandlats. Hyresavtal har tecknats med en ny hyresgäst (Optidev) i en av föreningens lokaler.
- Innergården har skötts av föreningen i egen regi inkl. snöröjning efter det att avtalet med JM och garantibesiktningen avslutats.
- Avtal om sortering av matavfall har slutits.
- Fasadbelysning är installerad för att stärka belysningen mot kajen.
- Mobiltäckning och wifi, förhandling inledd med JM och Telia för att förbättra signaler och mottagning.
- Styrelsen har arbetat igenom stadgarna och kommer att lägga fram förslag till uppdaterade stadgar till Årsstämman.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 183 st

Överlåtelser under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 306

Tillkommande medlemmar: 37

Avgående medlemmar: 35

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 308

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 900	2 933
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 251	11 565
Elkostnad/m ² totalyta	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	50	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	123
Soliditet (%)	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 151	2 582
Nettoomsättning (tkr)	14 135	13 570

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 551 m² bostäder och 573 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	491 371 000	-3 109 000	0	494 480 000
Upplåtelseavgifter	379 996 000	3 822 000	0	376 174 000
Fond för yttre underhåll	811 143	388 775	388 775	33 593
S:a bundet eget kapital	872 178 143	1 101 775	388 775	870 687 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 804 125	-388 775	2 192 900	0
Årets resultat	2 150 733	2 150 733	-2 581 675	2 581 675
S:a fritt eget kapital	3 954 858	1 761 958	-388 775	2 581 675
S:a eget kapital	876 133 000	2 863 733	0	873 269 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	2 150 733
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 192 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 775
summa balanserat resultat	3 954 858

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

3 954 858

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

SS
JS
44

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 135 327	13 569 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 238	610
Summa rörelseintäkter		14 176 565	13 570 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 443 906	-3 456 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 729	-893 616
Personalkostnader	Not 6	-293 438	-117 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 547 030	-4 538 369
Summa rörelsekostnader		-10 090 102	-9 006 117
RÖRELSERESULTAT		4 086 463	4 564 242
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	3 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 936 083	-1 985 920
Summa finansiella poster		-1 935 730	-1 982 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 150 733	2 581 675
ÅRETS RESULTAT		2 150 733	2 581 675

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 047 434 425	1 051 721 631
Summa materiella anläggningstillgångar		1 047 434 425	1 051 721 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 047 434 425	1 051 721 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 145	24 928
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 851 875	3 152 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	721 146	408 161
Summa kortfristiga fordringar		5 575 165	3 585 222
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		437 492	430 892
Summa kassa och bank		437 492	430 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 012 657	4 016 114
SUMMA TILLGÅNGAR		1 053 447 082	1 055 737 745

SS 4/4
VB FB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		871 367 000	870 654 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	811 143	33 593
Summa bundet eget kapital		872 178 143	870 687 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 804 125	0
Årets resultat		2 150 733	2 581 675
Summa fritt eget kapital		3 954 858	2 581 675
SUMMA EGET KAPITAL		876 133 000	873 269 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	167 807 500	174 700 000
Summa långfristiga skulder		167 807 500	174 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	7 150 000	5 150 000
Leverantörsskulder		237 143	162 218
Skatteskulder		275 420	133 020
Övriga skulder		75 187	41 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 768 832	2 281 555
Summa kortfristiga skulder		9 506 582	7 768 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 053 447 082	1 055 737 745

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Inpasseringssystem	10 år	—

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	9 924 142	9 928 630
Hyror lokaler momspliktiga	1 661 860	1 680 825
Hyror garage	1 674 159	965 600
Hyror förråd	79 250	99 450
Bredbandsintäkter	480 260	480 253
Vattenintäkter	254 117	415 056
Gästlägenhet	61 600	0
Öresutjämning	-60	-64
	14 135 327	13 569 749

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	41 238	610
	41 238	610

SP 4H
1/11 R

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	265 702	424 133
	Fastighetsskötsel beställning	16 250	30 556
	Städning entreprenad	105 059	4 437
	Städning enligt beställning	840	0
	Mattvätt/Hyrmattor	40 051	16 157
	Bevakning	0	1 055
	Garage	1 950 058	958 052
	Soppantering	8 192	0
	Serviceavtal	82 068	41 746
	Förbrukningsmateriel	47 300	1 160
	Störningsjour och larm	9 750	12 140
		2 525 271	1 489 435
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 887	2 953
	Lås	5 808	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 165	5 832
	Elinstallationer	43 931	2 079
	Hiss	14 133	13 153
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 402
		75 925	34 418
	Taxebundna kostnader		
	El	463 915	460 892
	Värme	803 001	963 927
	Vatten	216 191	182 927
	Sophämtning/renhållning	119 535	92 447
		1 602 642	1 700 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 668	59 281
	Samfällighetsavgift	40 000	40 000
		97 668	99 281
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	142 400	133 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 443 906	3 456 343

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 745	0
	Tele- och datakommunikation	536 025	628 020
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Hysesförluster	4 857	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 548	44 772
	Föreningskostnader	18 737	17 747
	Styrelseomkostnader	1 327	0
	Fritids- och trivselkostnader	269	0
	Förvaltningsarvode	178 691	171 620
	Förvaltningsarvoden övriga	3 500	15 636
	Administration	6 268	13 696
	Korttidsinventarier	12 061	0
		805 729	893 616

114
Pj 25

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2016** **2015**

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	225 000	89 884
Sociala kostnader	68 438	27 905
	293 438	117 789

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2016** **2015**

Byggnad	4 538 369	4 538 369
Förbättringar	8 661	0
	4 547 030	4 538 369

Not 8 BYGGNADER OCH MARK **2016-12-31** **2015-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 056 260 000	1 056 260 000
Nyanskaffningar	259 824	0
Utgående anskaffningsvärde	1 056 519 824	1 056 260 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 538 369	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 547 030	-4 538 369
Utgående avskrivning enligt plan	-9 085 399	-4 538 369

Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 047 434 425	1 051 721 631
	511 655 776	511 655 776

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	281 800 000	278 000 000
Taxeringsvärde mark	146 440 000	127 302 000
	428 240 000	405 302 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	414 000 000	392 000 000
Lokaler	14 240 000	13 302 000
	428 240 000	405 302 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR **2016-12-31** **2015-12-31**

Skattekonto	132 967	-10
Klientmedel hos SBC	4 718 058	3 090 239
Inkasso	0	5 335
Fordringar	850	0
Avräkning övrigt	0	56 570
	4 851 875	3 152 134

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	54 832	4 945
	Larm	0	11 453
	Bredband	78 718	78 695
	Upplupen intäkt vatten	250 727	313 068
	Upplupen intäkt parkering	306 869	0
	Upplupen intäkt gästlagenhet	30 000	0
		721 146	408 161

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	33 593	0
	Reservering enligt stadgar, avser 2016	388 775	0
	Reservering enligt stämmobeslut, avser 2015	388 775	0
	Reservering enligt stämmobeslut, avser 2014	0	33 593
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	811 143	33 593

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB		0	35 970 000	2016-12-28
	SEB	0,920 %	34 940 000	35 970 000	2017-12-28
	SEB	1,040 %	34 940 000	35 970 000	2018-12-28
	SEB	1,230 %	34 940 000	35 970 000	2019-12-28
	SEB	1,460 %	35 197 500	35 970 000	2020-12-28
	SEB	1,040 %	17 470 000	0	2020-12-28
	SEB	0,840 %	17 470 000	0	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		174 957 500	179 850 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 150 000	-5 150 000	
			167 807 500	174 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 147 207 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	228 000 000	228 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	51 634	41 796
	Värme	112 899	97 358
	Sophämtning	4 430	918
	Extern revisor	20 000	30 000
	Arvoden	200 000	75 000
	Sociala avgifter	62 000	23 250
	Ränta	139 322	10 871
	Gem anläggning samfällighet	83 333	43 333
	Förutbetalda intäkter	1 095 213	999 151
	Fastighetskostnader	0	975
	Tillfälliga parkeringsplatser 2015	0	958 052
	Inkassering avgifter	0	850
		1 768 832	2 281 554

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 3 2017


Pär Steen
Ordförande


Tommy Björkman
Ledamot


Ulrika Havemalm
Ledamot


Eva Lindqvist Öquist
Ledamot


Sten Schröder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 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 Ärgången för räkenskapsåret 2016 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 den 4 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Ekman', written over a faint, larger blue signature.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor