

BRF ÅRGÅNGEN

Org nr 769623-8661

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01 – 2015-12-31

7

Styrelsen för Brf Årgången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2015 t.o.m. den 31 december 2015, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Årgången 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus med sju respektive 24 våningar med totalt 183 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 15 551 m², och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 573 m². Föreningen har inga p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal/styrelserum med gästrum på Sjöviksbacken 7.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning gemensam gata tillsammans med Vinodlaren 1. Anläggningen kan komma att förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 40 000 kr per år inkl. moms i enlighet med paragraf angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningen har tecknat avtal med JM om nyttjande av maximalt 128 parkeringsplatser i bergrumsgaraget i fastigheten Stockholm Ekfatet 3. Avtalet gäller till och med den 30 september 2035.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende:

- I. Servitut för anläggning samt underhåll av allmän gata och gatunät till förmån för Stockholms Stad, belastar den till allmän gata angränsande byggnadskonstruktionen inom Årgången 1.
- II. Servitut för anläggning samt framtida underhåll av intilliggande kajanläggnings dragstag till förmån för Stockholm Stad, belastar den till kajkonstruktionen angränsande byggnadskonstruktionen inom Årgången 1.
- III. Nyttjanderätt för grundpålar samt åskskyddsledning till förmån för Årgången 1, belastande Stockholm Stad, kommer att behöva framtas.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Sagogrynet AB	restaurang	ja	295	2019-09-30
Mäklarföretagen Wolfmeier&Wagell AB	kontor	ja	56	2017-09-30
ProfilGruppen				
Extrusions AB	kontor	ja	84	2017-09-30
Shalabi Timber				
Export AB	kontor	ja	56	2017-09-30
Swedenborgs				
Export AB	kontor	ja	83	2017-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har år 2015 erhållit 3 766 165 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 10 december 2016 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 670 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, taksikning, lekplatsbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2016. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 84 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2015. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2016 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har skapat en ny modern kommunikationsplattform www.argangen.se, där medlemmarna, befintliga som blivande, nu kan hämta aktuell information om föreningens verksamhet.

Under 2015 har föreningens lån placerats om med ett bättre resultat än den ursprungliga ekonomiska planen från JM. Detta borgar för en trygg ekonomisk situation framöver.

Föreningen har upphandlat och registrerat en ny fastighetsförsäkring från den 1 februari 2016.

Försäkringsbolag är Moderna Försäkringar och föreningen betalar nu en lägre premie än tidigare.

Föreningen har även fått en fungerande innergård med förhöjt klätterskydd ner mot kajen samt en ny fogning och plattläggning för att förhindra skaderisk.

För att öka kännedom mellan medlemmarna har styrelsen anordnat mingelkväll hos "vår" kvarterskrog Black Swan (vår hyresgäst). Styrelsen har även genomfört en enkätundersökning för att få kännedom om vad medlemmarna upplever kring mobiltäckning, temperatur i lägenheterna, skalskydd etc.

Styrelsen har upprättat ett nytt elektroniskt bokningssystem till gästlägenheten för att öka transparensen om när den är bokningsbar. Lägenheten har även inretts för ökad trivsel vilket medfört en ökad uthyrningsgrad än tidigare år.

JM:s bergrumsgarage har tagits i bruk 2016-01-11. Styrelsen har varit involverad i kölistor, avtal och access. Garaget administreras av Q-Park AB som föreningen i sin tur tecknat avtal med.

Ett fåtal av föreningens tilldelade parkeringsplatser är ännu lediga (jan. 2016) och nya parkörer tillkommer allt eftersom kännedom om garaget ökar.

För att öka säkerheten har ett antal utskottsmöten avhandlat skalskydd och offert och beställningsarbete har pågått under 2015. Mer om detta nedan under Planerad verksamhet kommande år.

Sist men inte minst vann vår fastighet utmärkelsen Årets Stockholmsbyggnad 2015, vilket vi är väldigt stolta över! Fasaden kommer att prydas med en bronsplakett där utmärkelsen framgår.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 5 150 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 056 260 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 18 (21) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Flera entreprenörer som JM upphandlat åt föreningen löper ut under kommande verksamhetsår. Nya offerter och upphandling ska administreras och ombesörjas av styrelsen.

Arbete kring ny tekniska förvaltare är under uppstart.

Under 2016 avser styrelsen installera ett förstärkt skalskydd för fastigheten. Till ursprunglig lösning från 2015 kompletteras offertarbete för bland annat brytskydd på entrédörrar.

Styrelsen avser att bilda en trädgårdsgrupp för framtida skötsel och underhåll av gården.

Den hittills största aktiviteten är fastighetens garantibesiktning (2-årsbesiktning) som kommer att ske under andra halvåret 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	310
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	25
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	29
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	306

2

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 mars 2015 haft följande sammansättning:

Pär Steen	Ledamot	Ordförande
Eva Öquist	Ledamot	
Ulrika Havemalm	Ledamot	
Christian Benjamin	Ledamot	
Tommy Björkman	Ledamot	
Sten Schröder	Suppleant	
Clas Holmgren	Suppleant	
Mats-Olof Ljungquist	Suppleant	
Andreas Lekare	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Eva Bondelid Ager, Åsa Lennmor, Jeanette Walldén, Oliver Ylvenius, Ann-Charlott Skyttmo, Ingvar Lindgren och Joachim Sandberg ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman	

Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2012.

2

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2015</u>	<u>2014*</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	2 582	34
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	4 538	0
Resultat exkl. avskrivningar tkr	7 120	34
Årets amorteringar tkr	<u>-5 150</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr (Se not 2 för en utförlig analys av årets förändring av likvida medel)	1 970	34

Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014*</u>
Nettoomsättning tkr	13 570	608
Resultat efter finansiella poster tkr	2 582	34
Soliditet %	83	80
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	67 630	67 922
Lån per m ² boarea kr	11 565	11 896
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	11 154	11 474
Genomsnittlig skuldränta %	1,10	
Fastighetens belåningsgrad %	17	18

* Nyckeltalen för 2014 speglar perioden 1 december till 31 december.

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	2 581 675

Totalt 2 581 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	388 775
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 192 900

Totalt 2 581 675

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar inklusive förändring av likvida medel.

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 3	13 569 749	607 728
Övriga rörelseintäkter	Not 4	610	0
Summa rörelseintäkter		13 570 359	607 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 5	-3 456 343	-267 097
Övriga externa kostnader	Not 6	-893 616	-222 078
Personalkostnader	Not 7	-117 789	-4 950
Avskrivningar	Not 8	-4 538 369	0
Summa rörelsekostnader		-9 006 117	-494 125
RÖRELSERESULTAT		4 564 242	113 603
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 352	3 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 985 920	-83 867
Summa finansiella poster		-1 982 568	-80 010
ÅRETS RESULTAT		2 581 675	33 593

Resultaträkningen för 2014 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. från och med den 1 december till den 31 december 2014.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 9	1 051 721 631	1 056 260 000
Summa materiella anläggningstillgångar	1 051 721 631	1 056 260 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 051 721 631	1 056 260 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	24 928	426 702
Övriga fordringar Not 10	3 152 134	12 303 164
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	408 161	360 708
Summa kortfristiga fordringar	3 585 223	13 090 574
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	430 892	5 606 889
Summa kassa och bank	430 892	5 606 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 016 114	18 697 463
SUMMA TILLGÅNGAR	1 055 737 745	1 074 957 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		870 654 000	865 004 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	33 593	0
Summa bundet eget kapital		870 687 593	865 004 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		2 581 675	33 593
Summa fritt eget kapital		2 581 675	33 593
SUMMA EGET KAPITAL		873 269 267	865 037 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	174 700 000	183 712 500
Summa långfristiga skulder		174 700 000	183 712 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 150 000	1 287 500
Leverantörsskulder		162 218	3 837 450
Skatteskulder		133 020	0
Övriga skulder		41 686	19 724 845
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	2 281 555	1 357 575
Summa kortfristiga skulder		7 768 478	26 207 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 055 737 745	1 074 957 463
STÄLLDA SÄKERHETER			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 14	228 000 000	228 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

7

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 89 884 (3 750) kronor samt sociala kostnader till 27 905 (1 200) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 117 789 (4 950) kronor.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren.

2

Not 2 Förändring av likvida medel

Rapporten över förändring av likvida medel har upprättats enligt direkt metod. Det redovisade förändringar av likvida medel omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Den löpande verksamheten	2015-12-31
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	18 928 055
Utbetalningar till leverantörer och av styrelsearvoden	-26 949 612
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten före betalda räntor och skatter	-8 021 557
Erhållen ränta	3 352
Erlagd ränta	-1 985 920
Betald skatt	133 020
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-9 871 105
Finansieringsverksamheten	
Ökning av insatser och upplåtelseavgifter	5 650 000
Ökning av fastighetslån	0
Amortering av fastighetslån	-5 150 000
Förändring av likvida medel från finansieringsverksamheten	500 000
Årets förändring av likvida medel	-9 371 105
Likvida medel vid årets början	12 892 236
Likvida medel vid årets slut	3 521 131

Not 3	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	9 928 630	357 423
	Hyrer lokaler momspliktiga	1 680 825	95 962
	Hyrer garage	965 600	83 000
	Hyrer förråd	99 450	0
	Bredbandsintäkter	480 253	37 400
	Vattenintäkter	414 457	33 943
		13 569 749	607 728

Not 4	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	610	0
		610	0

2

Not 5	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	424 133	35 583
	Fastighetsskötsel beställning	30 556	0
	Städning entreprenad	4 437	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 157	0
	Bevakning	1 055	0
	Gemensamma utrymmen	958 052	0
	Serviceavtal	41 746	0
	Förbrukningsmateriel	1 160	0
	Störningsjour och larm	12 140	0
		1 489 435	35 583
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 953	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 832	0
	Elinstallationer	2 079	0
	Hiss	13 153	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 402	0
		34 418	0
	Taxebundna kostnader		
	El	460 892	58 860
	Värme	963 927	140 524
	Vatten	182 927	16 461
	Sophämtning/renhållning	92 442	7 446
		1 700 188	223 291
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 281	4 890
	Samfällighetsavgift	40 000	3 333
		99 281	8 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 020	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 456 343	267 097

Not 6	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	628 020	41 351
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	44 772	1 334
	Föreningskostnader	17 747	0
	Förvaltningsarvode	171 620	14 417
	Förvaltningsarvoden övriga	15 636	164 976
	Administration	13 696	0
		893 616	222 078

2

Not 7	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	89 884	3 750
	Sociala kostnader	27 905	1 200
		117 789	4 950

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	4 538 369	0
		4 538 369	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 056 260 000	0
	Nyanskaffningar	0	1 056 260 000
	Utgående anskaffningsvärde	1 056 260 000	1 056 260 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 538 369	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 538 369	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 051 721 631	1 056 260 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	511 655 776	511 655 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	278 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	127 302 000	129 000 000
		405 302 000	160 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	392 000 000	160 000 000
	Lokaler	13 302 000	0
		405 302 000	160 000 000

2

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	-10	0
	Momsavräkning	0	3 757 817
	Klientmedel hos SBC	3 090 239	7 285 347
	Inkasso	5 335	0
	Avräkning entreprenören	56 570	1 260 000
		3 152 134	12 303 164

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	4 945	64 226
	Larm	11 453	5 529
	Bredband	78 695	79 224
	Upplupen intäkt vatten	313 068	211 729
		408 161	360 708

Not 12	EGET KAPITAL				
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	494 480 000	1 849 000	0	492 631 000
	Upplåtelseavgifter	376 174 000	3 801 000	0	372 373 000
	Fond för yttre underhåll	33 593	0	33 593	0
	S:a bundet eget kapital	870 687 593	5 650 000	33 593	865 004 000
	Fritt eget kapital				
	Årets resultat	2 581 675	2 581 675	-33 593	33 593
	S:a fritt eget kapital	2 581 675	2 581 675	-33 593	33 593
	S:a eget kapital	873 269 267	8 231 675	0	865 037 593

2

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	33 593	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	33 593	0

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,920 %	35 970 000	37 000 000	2017-12-28
SEB	1,040 %	35 970 000	37 000 000	2018-12-28
SEB	1,230 %	35 970 000	37 000 000	2019-12-28
SEB	1,460 %	35 970 000	37 000 000	2020-12-28
SEB	0,790 %	35 970 000	37 000 000	2016-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	179 850 000	185 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 150 000	-1 287 500	
		174 700 000	183 712 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 154 100 000 kr.

2

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	975	35 583
	El	41 796	0
	Värme	97 358	0
	Vatten	0	11 150
	Sophämtning	918	956
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	75 000	38 400
	Sociala avgifter	23 250	1 200
	Ränta	10 871	83 867
	Larm	0	1 490
	Ekonomisk förvaltning	0	14 417
	Gem anläggning samfällighet	43 333	3 333
	Tillfälliga parkeringsplatser 2015	958 052	0
	Inkassering avgifter	850	0
	Förutbetalda intäkter	999 151	1 137 179
		2 281 554	1 357 575

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2016



Pär Steen
Ordförande



Ulrika Havemalm
Ledamot



Christian Benjamin
Ledamot



Tommy Björkman
Ledamot



Eva Öquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årgången för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årgången för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

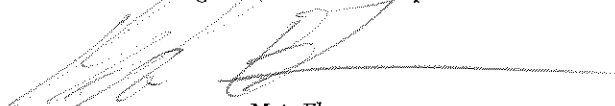
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor