

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årgången

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

Föreningens styrelse 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 2018-01-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tommy Björkman	Ledamot
Christer Eklund	Ledamot
Anita Eriksson Groth	Ledamot
Anna Priem	Ledamot
Sema Söderhäll	Ledamot

Alan Bahow	Suppleant
Peter Eisner	Suppleant
Nahir Nison	Suppleant
Isabelle Rogert	Suppleant

Avgått november 2017 pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB Huvudansvarig: Matz Ekman

Valberedning

Michael Cavén Sammanställande
Gerry Sandin
Eva Öquist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-05.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-12, med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Årgången 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

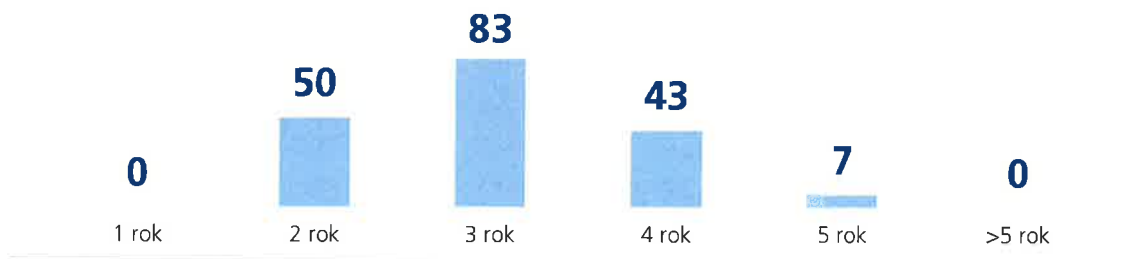
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 124 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 Mäklarfirmen	56 m ²	2020-09-30
Wolfmeier&Wagell AB		
Kontor Profilgruppen Extrusions AB	84 m ²	2018-05-31
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 Uthyras till föreningens medlemmar, kan användas för styrelsemöten eller andra gemensamma möten

7

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.

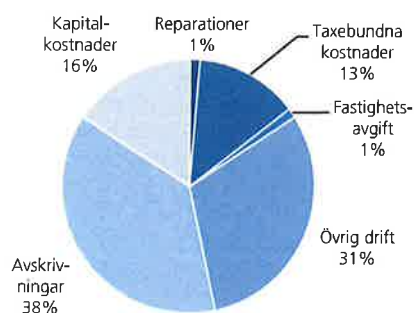
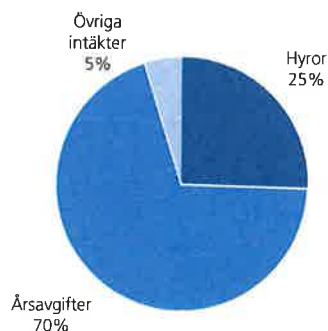
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wiab tom 2019-06-30
Ekonomisk förvaltning	SBC tom 2018-12-31

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 155 549	3 521 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 265 495	14 176 565
Finansiella intäkter	781	353
Medlemsinsatser	0	713 000
Ökning av kortfristiga skulder	109 771	0
	14 376 046	14 889 918
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 691 885	5 543 073
Finansiella kostnader	1 927 635	1 936 083
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	259 824
Ökning av kortfristiga fordringar	163 038	362 124
Minskning av långfristiga skulder	6 377 500	4 892 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	261 896
	14 160 058	13 255 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 371 538	5 155 549
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 988	1 634 419

*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 1 315 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 värdeår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Profilgruppen har sagt upp sitt lokalhyresavtal per 2018-05-31. Förhandling sker med ett flertal intressenter till lokalen. Ännu är inget nytt hyresavtal undertecknat.
- Black Swan (Sagogrynet AB) är sålt till Brödernas AB. Samma ägare som driver restaurang Bankomat Seaside vid Sjövikstorget. De tog över ifrån årsskiftet 2017/18. Nyöppning efter uppfräschning av lokalen beräknas ske slutet februari 2018. Inriktning skall bland annat vara högkvalitativa hamburgare och pizza.
- Nytt ärendehanteringssystem via hemsidan har införts för att tydliggöra inkommande ärenden till styrelsen. Anmäler man ett ärende ska en kategori anges. Ärendet hamnar då hos den ansvarige i styrelsen för denna kategori. Vi skapar på detta sätt en logg där alla ärenden kan följas.
- Nya uppdaterade stadgar har antagits vid årsstämman 2017-04-05 och extrastämma 2017-06-12.
- Gästlägenheten har uppgraderats med ett litet kylskåp.
- Upphandling av extra städning av soprummen via Global för golv och kärl. Ordningen har blivit bättre.
- Bergrumsgaraget har under året bytt ägare. Numera är det Green Park AB som via Parkando administrerar garaget. Garagehyresgäster har erhållit nya taggar och kort till garaget inklusive läsbar pappersremsa att sätta inför vindrutan på bilen vid in- och utpassering.
- Underhållsplanen för föreningens fastighet är uppdaterad för 30 år framåt och prisestimerat för 10 år (från 2015) av styrelsens tekniska utskott under 2017.
- Föreningens cykelrum har under året blivit överfulla och kvarglömda cyklar som ingen vill kännas vid har rensats bort vid cykelrensning under december 2017. Dessa kommer senare under våren 2018 att bortskännas.
- Upphandling av trädgårdstjänster för innergården har skett med översyn av växter och blommor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 183 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 308

Tillkommande medlemmar: 35

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 315

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	638
Hyrer/m ² hyresrättsyta	2 959	2 900	2 933
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 840	11 251	11 565
Elkostnad/m ² totalyta	31	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	48	50	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	120	123
Soliditet (%)	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 082	2 151	2 582
Nettoomsättning (tkr)	14 247	14 135	13 570

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 551 m² bostäder och 573 m² lokaler.

2

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	0	0	491 371 000
Upplåtelseavgifter	379 996 000	0	0	379 996 000
Fond för yttre underhåll	1 199 918	388 775	0	811 143
S:a bundet eget kapital	872 566 918	388 775	0	872 178 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 566 083	-388 775	2 150 733	1 804 125
Årets resultat	2 082 404	2 082 404	-2 150 733	2 150 733
S:a fritt eget kapital	5 648 487	1 693 629	0	3 954 858
S:a eget kapital	878 215 405	2 082 404	0	876 133 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 082 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 954 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 775
summa balanserat resultat	5 648 487

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

-1 166 325
4 482 162

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 246 947	14 135 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 548	41 238
Summa rörelseintäkter		14 265 495	14 176 565
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 637 782	-4 443 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-845 153	-805 729
Personalkostnader	Not 6	-208 950	-293 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 564 351	-4 547 030
Summa rörelsekostnader		-10 256 236	-10 090 102
RÖRELSERESULTAT		4 009 258	4 086 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 927 635	-1 936 083
Summa finansiella poster		-1 926 854	-1 935 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 082 404	2 150 733
ÅRETS RESULTAT		2 082 404	2 150 733

2

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 042 870 073	1 047 434 425
Summa materiella anläggningstillgångar	1 042 870 073	1 047 434 425
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 042 870 073	1 047 434 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 311	2 145
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 956 077	4 851 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	894 621	721 146
Summa kortfristiga fordringar	5 861 009	5 575 165
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	530 675	437 492
Summa kassa och bank	530 675	437 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 391 684	6 012 657
SUMMA TILLGÅNGAR	1 049 261 757	1 053 447 082

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		871 367 000	871 367 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 199 918	811 143
Summa bundet eget kapital		872 566 918	872 178 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 566 083	1 804 125
Årets resultat		2 082 404	2 150 733
Summa fritt eget kapital		5 648 487	3 954 858
SUMMA EGET KAPITAL		878 215 405	876 133 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	162 460 000	167 807 500
Summa långfristiga skulder		162 460 000	167 807 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 120 000	7 150 000
Leverantörsskulder		608 317	237 143
Skatteskulder		284 800	275 420
Övriga skulder		67 813	75 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 505 423	1 768 832
Summa kortfristiga skulder		8 586 353	9 506 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 049 261 757	1 053 447 082

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Inpasseringssystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	9 928 625	9 924 142
Hyror lokaler momspliktiga	1 695 499	1 661 860
Hyror garage	1 863 881	1 674 159
Hyror förråd	80 950	79 250
Bredbandsintäkter	480 480	480 260
Vattenintäkter	137 364	254 117
Gästlägenhet	60 215	61 600
Öresutjämning	-68	-60
	14 246 947	14 135 327

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	10 069	0
Övriga intäkter	8 479	41 238
	18 548	41 238

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 800	265 702
	Fastighetsskötsel beställning	2 064	16 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 858	0
	Städning entreprenad	257 103	105 059
	Städning enligt beställning	1 117	840
	Mattvätt/Hyrmattor	39 597	40 051
	Myndighetstillsyn	2 220	0
	Bevakning	7 931	0
	Gemensamma utrymmen	10 910	0
	Garage	2 049 259	1 950 058
	Sophantering	0	8 192
	Serviceavtal	148 418	82 068
	Förbrukningsmateriel	65 801	47 300
	Störningsjour och larm	14 233	9 750
	Brandskydd	12 288	0
		2 736 600	2 525 271
	Reparationer		
	Lokaler	3 620	0
	Tvättstuga	2 601	3 887
	Entré/trapphus	1 210	0
	Lås	26 974	5 808
	VVS	22 153	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 227	8 165
	Ventilation	5 588	0
	Elinstallationer	67 376	43 931
	Hiss	14 951	14 133
	Skador/klotter/skadegörelse	4 990	0
		152 691	75 925
	Taxebundna kostnader		
	El	504 221	463 915
	Värme	780 495	803 001
	Vatten	227 465	216 191
	Sophämtning/renhållning	122 411	119 535
		1 634 592	1 602 642
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 832	57 668
	Samfällighetsavgift	-83 333	40 000
		-28 501	97 668
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	142 400	142 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 637 782	4 443 906

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 869	3 745
	Medlemsinformation	4 759	0
	Tele- och datakommunikation	562 277	536 025
	Inkassering avgift/hyra	5 197	1 700
	Hyresförluster	0	4 857
	Revisionsarvode extern revisor	44 114	38 548
	Föreningskostnader	1 200	18 737
	Styrelseomkostnader	2 349	1 327
	Fritids- och trivselkostnader	23 528	269
	Förvaltningsarvode	183 594	178 691
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 500
	Administration	9 805	6 268
	Korttidsinventarier	1 495	12 061
	Föreningsavgifter	4 967	0
		845 153	805 729

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	162 000	225 000
	Sociala kostnader	46 950	68 438
		208 950	293 438

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	4 538 369	4 538 369
	Förbättringar	25 982	8 661
		4 564 351	4 547 030

2

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 056 519 824	1 056 260 000
	Nyanskaffningar	0	259 824
	Utgående anskaffningsvärde	1 056 519 824	1 056 519 824
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 085 399	-4 538 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 564 351	-4 547 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 649 750	-9 085 399
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 042 870 073	1 047 434 425
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	511 655 776	511 655 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	281 800 000	281 800 000
	Taxeringsvärde mark	146 440 000	146 440 000
		428 240 000	428 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	414 000 000	414 000 000
	Lokaler	14 240 000	14 240 000
		428 240 000	428 240 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	115 214	132 967
	Klientmedel hos SBC	4 840 863	4 718 058
	Fordringar	0	850
		4 956 077	4 851 875
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	57 025	54 832
	Larm	0	0
	Bredband	78 697	78 718
	Upplupen intäkt vatten	72 935	250 727
	Upplupen intäkt parkering	156 268	306 869
	Upplupen intäkt gästlägenhet	0	30 000
	Garage	529 696	0
		894 621	721 146
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	811 143	33 593
	Reservering enligt stadgar	388 775	388 775
	Reservering enligt stämmobeslut	0	388 775
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 199 918	811 143

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,000 %	0	34 940 000	
SEB	1,040 %	33 910 000	34 940 000	2018-12-28
SEB	1,230 %	33 910 000	34 940 000	2019-12-28
SEB	1,460 %	31 910 000	35 197 500	2020-12-28
SEB	1,040 %	17 470 000	17 470 000	2020-12-28
SEB	0,840 %	17 470 000	17 470 000	2019-12-28
Handelsbanken	1,170 %	33 910 000	0	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		168 580 000	174 957 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 120 000	-7 150 000	
		162 460 000	167 807 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 980 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	228 000 000	228 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	21 607	0
El	53 387	51 634
Värme	124 729	112 899
Sophämtning	4 059	4 430
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	160 000	200 000
Sociala avgifter	50 000	62 000
Ränta	10 893	139 322
Avgifter och hyror	1 060 748	1 095 213
Gem anläggning samfällighet	0	83 333
	1 505 423	1 768 832

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under första månaderna 2018 ska besiktning av sprinklersystemet ske i höghusdelen liksom OVK.

A

Styrelsens underskrifter

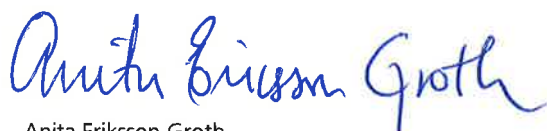
STOCKHOLM den 15 / 3 2018



Tommy Björkman
Ledamot



Christer Eklund
Ledamot



Anita Eriksson Groth
Ledamot



Anna Priem
Ledamot



Sema Söderhäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2018
BDO Mälardalen 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 2017.

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 2017 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. Risker 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.



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 2017 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 23 mars 2018

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor