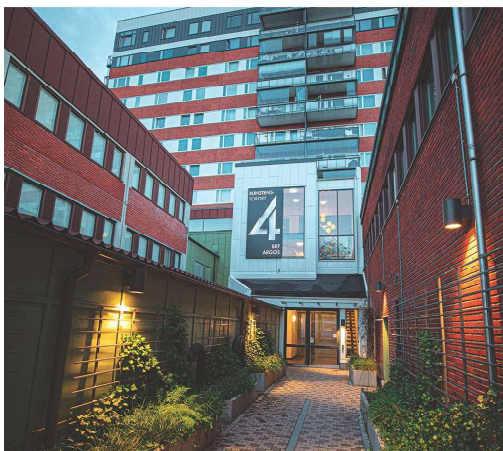


# Årsredovisning 2025

Brf Argos

769624-3828



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Argos

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Haninge Söderbymalm 3:405	2016	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 605 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 205 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claudio Perfetti Canessa	Ordförande
Christina Falkbäck	Styrelseledamot
Kristian Reüter	Styrelseledamot
Mats Eriksson	Styrelseledamot
Stefan Stoor	Styrelseledamot
Åsa Stoor	Suppleant

### Valberedning

Nils Holst, Mikael Sterbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ordinarie ledamöter.

## Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Förbrukningsmätning	Ngenic Sverige AB
Hiss	Elegant Hiss AB
Städ	Ekoskrubb AB
Teknisk förvaltning	F L Fastighetsservice & Larmteknik AB
TV, bredband, telefoni	Telia Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Samtliga föreningens lån har för närvarande rörlig ränta efter villkorsändring under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 167 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 933 969	7 178 585	7 350 247	6 256 815
Resultat efter fin. poster	-2 957 054	-2 906 000	-666 500	99 858
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	2 819 481	2 303 331	1 731 090	1 158 849
Taxeringsvärde	190 451 000	190 747 000	190 747 000	190 747 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	858	886	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	90,9	88,4	89,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 693	7 740	8 312	8 358
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 131	7 174	7 704	7 747
Sparande / kvm totalyta, kr	110	136	139	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	123	213	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	69	59	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	73	60	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	265	332	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	3,00	2,69	1,23
Räntekänslighet (%)	9,13	9,02	9,38	11,20

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 458 826 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Brf Argos har bytt redovisningsprincip från K2 till K3, vilket gör att avskrivningarna blir högre.

Föreningens förlust för 2025 avser uteslutande avskrivningar, varför det löpande kassaflödet är tillräckligt för föreningens löpande utgifter.

Framtida underhållsbehov kommer finansieras via lån.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	122 972 850	-	-	122 972 850
Upplåtelseavgifter	104 361 710	-	-	104 361 710
Fond, yttre underhåll	2 303 331	-	516 150	2 819 481
Balanserat resultat	-630 489	-2 906 000	-516 150	-4 052 638
Årets resultat	-2 906 000	2 906 000	-2 957 054	-2 957 054
<b>Eget kapital</b>	<b>226 101 403</b>	<b>0</b>	<b>-2 957 054</b>	<b>223 144 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 052 638
Årets resultat	-2 957 054
<b>Totalt</b>	<b>-7 009 693</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 397 931
Balanseras i ny räkning	-8 407 624
	<b>-7 009 693</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 933 969	7 178 585
Övriga rörelseintäkter	3	2 626	3 439
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 936 595</b>	<b>7 182 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 345 726	-3 707 421
Övriga externa kostnader	9	-360 360	-377 538
Personalkostnader	10	-463 225	-448 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 856 634	-3 847 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 025 945</b>	<b>-8 381 396</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 089 350</b>	<b>-1 199 372</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 472	121 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 877 176	-1 828 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 867 704</b>	<b>-1 706 628</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 957 054</b>	<b>-2 906 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 957 054</b>	<b>-2 906 000</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	278 092 115	281 920 523
Maskiner och inventarier	13	156 974	129 816
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 249 089</b>	<b>282 050 339</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>278 249 089</b>	<b>282 050 339</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		187 592	213 925
Övriga fordringar	14	4 359 838	3 942 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	223 432	167 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 770 862</b>	<b>4 323 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		242 187	241 632
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>242 187</b>	<b>241 632</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 013 049</b>	<b>4 565 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 262 138</b>	<b>286 615 846</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		227 334 560	227 334 560
Fond för yttre underhåll		2 819 481	2 303 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 154 041</b>	<b>229 637 891</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 052 638	-630 489
Årets resultat		-2 957 054	-2 906 000
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 009 693</b>	<b>-3 536 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>223 144 348</b>	<b>226 101 403</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 507 840	58 860 640
Leverantörsskulder		156 609	160 360
Skatteskulder		41 980	54 940
Övriga kortfristiga skulder		40 775	83 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 370 586	1 354 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 117 790</b>	<b>60 514 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 262 138</b>	<b>286 615 846</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 089 350</b>	<b>-1 199 372</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 856 634	3 847 904
	<b>2 767 284</b>	<b>2 648 532</b>
Erhållen ränta	9 472	121 530
Erlagd ränta	-1 883 791	-1 837 899
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>892 965</b>	<b>932 163</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 344	-59 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 239	30 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>854 382</b>	<b>903 351</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 384	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-55 384</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-352 800	-4 352 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-352 800</b>	<b>-4 352 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>446 198</b>	<b>-3 449 449</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 072 375</b>	<b>7 521 824</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 518 573</b>	<b>4 072 375</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Argos är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	4,28 %
Fasader	4,28 %
Fönster	2,94 %
Dörrar & portar	2,24 %
Restpost	4,28 %
Ventilation	2,94 %
Stamledningar Värme	2,24 %
El	2,24 %
Balkonger	2,94 %
Hissar	5,54 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 948 876	5 757 500
Hysesintäkter, lokaler	160 131	278 660
Hysesintäkter, p-platser	304 034	311 695
Intäktsreduktion	-500	0
El	461 593	773 110
Övriga intäkter	59 835	57 620
<b>Summa</b>	<b>6 933 969</b>	<b>7 178 585</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	2 626	3 439
<b>Summa</b>	<b>2 626</b>	<b>3 439</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 756	39 756
Städning	416 892	404 760
Besiktning och service	183 899	164 974
<b>Summa</b>	<b>640 547</b>	<b>609 490</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	3 813	17 269
Bostäder	1 374	0
Tvättstuga	873	0
Soprum/miljöanläggning	1 761	0
Dörrar och lås/porttele	14 812	8 923
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 752
VA	10 196	0
Värme	759	0
Ventilation	13 021	0
El	5 967	4 953
Hissar	16 819	43 790
Garage och p-platser	3 768	0
<b>Summa</b>	<b>73 163</b>	<b>77 687</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VA	0	94 938
Hissar	0	78 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>173 438</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	635 485	1 013 302
Uppvärmning	578 980	562 164
Vatten	722 793	598 122
Sophämtning	295 756	267 600
<b>Summa</b>	<b>2 233 014</b>	<b>2 441 188</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 235	83 884
Bredband/Kabeltv	294 257	294 265
Fastighetsskatt	14 510	27 470
<b>Summa</b>	<b>399 002</b>	<b>405 619</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	169 706	152 576
Förbrukningsmaterial	10 468	11 402
Revisionsarvoden	55 250	91 519
Ekonomisk förvaltning	124 936	122 041
<b>Summa</b>	<b>360 360</b>	<b>377 538</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	352 800	343 800
Sociala avgifter	110 425	104 733
<b>Summa</b>	<b>463 225</b>	<b>448 533</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 877 176	1 828 158
<b>Summa</b>	<b>1 877 176</b>	<b>1 828 158</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	298 212 500	297 900 000
Årets inköp	0	312 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>298 212 500</b>	<b>298 212 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 291 977	-12 404 977
Årets avskrivning	-3 828 408	-3 887 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 120 385</b>	<b>-16 291 977</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>278 092 115</b>	<b>281 920 523</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 000 000</i>	<i>85 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	164 451 000	156 747 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>190 451 000</b>	<b>190 747 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	219 854	29 884
Årets inköp	55 384	189 970
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>275 238</b>	<b>219 854</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 038	-29 384
Årets avskrivning	-28 226	-60 654
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-118 264</b>	<b>-90 038</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>156 974</b>	<b>129 816</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 982	108 948
Övriga fordringar	1 470	2 354
Nabo Klientmedelskonto	3 217 973	2 740 049
Borgo	1 058 413	1 090 694
<b>Summa</b>	<b>4 359 838</b>	<b>3 942 045</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 829	73 881
Fastighetsskötsel	3 313	3 313
Försäkringspremier	62 028	59 477
Förvaltning	32 262	31 234
<b>Summa</b>	<b>223 432</b>	<b>167 905</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-09-28	2,38 %	22 522 214	22 639 814
Swedbank	2026-03-28	2,20 %	18 492 813	18 610 413
Swedbank	2026-03-28	2,18 %	17 492 813	17 610 413
<b>Summa</b>			<b>58 507 840</b>	<b>58 860 640</b>
Varav kortfristig del			58 507 840	58 860 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 743 840 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 308	0
Städning	34 741	33 730
El	62 281	59 992
Uppvärmning	76 358	77 468
Löner	352 800	343 800
Beräknade uppl. sociala avifter	110 850	108 022
Utgiftsräntor	10 665	17 280
Förutbetalda avgifter/hyror	676 583	672 267
Beräknat revisionsarvode	43 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>1 370 586</b>	<b>1 354 559</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 565 440	70 565 440

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Claudio Perfetti Canessa  
Ordförande

---

Christina Falkbäck  
Styrelseledamot

---

Kristian Reüter  
Styrelseledamot

---

Mats Eriksson  
Styrelseledamot

---

Stefan Stoor  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Mälardalen AB  
Sara Königslehner  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 11:29

**SENT BY OWNER:**

Sara Königslehner • 11.05.2026 10:17

**DOCUMENT ID:**

BkLslfJ1fl

**ENVELOPE ID:**

HyHseGJJMI-BkLslfJ1fl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Argos 2025.pdf

17 pages

**SHA-512:**

5e7e79bcdb3bf1d2ab5a308829bc687357f28e0e7b0261  
51b288bc9102fc83a5148331f6be0704a26f3e5f2f9334d  
da2bbf824fb7a9edbaa199cdcbcedf7cffe

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>BARBRO CHRISTINA FAL KBÄCK</b> cfalkback@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:35 11.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/24) IP: 2001:2042:39f6:8300:85b5:da27:9f28:6ad5
<b>Per Stefan Stoor</b> stefan.stoor@icloud.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:35 11.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/01) IP: 192.121.58.2
<b>KRISTIAN REÜTER</b> Kristianreuter@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:47 11.05.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/10) IP: 2a02:26f7:f8d1:4c00:0:800:0:8
<b>Mats Eriksson</b> mats.eriksson1963@gma il.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:55 11.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/01) IP: 2a02:aa1:165e:bbd7:dc4f:bd66:12ca:961e
<b>CLAUDIO ALFONSO PERF ETTI CANESSA</b> claudio_perfetti@hotmail. com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:57 11.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/24) IP: 2a00:801:7a5:9ea9:6866:c4a4:bfa7:49c0
<b>SARA KÖNIGSLEHNER</b> Sara.Konigslehner@bdo.s e	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:29 11.05.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Argos, org.nr 769624-3828

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Argos för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Argos finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Brf Argos för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Sara Königslehner  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-11 09:05:13 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0e12d1bd7bec4b8f94c2c4704fd79105