

Årsredovisning
för
Brf Agronomen 2
769637-9747

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Agronomen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har byggt 25 lägenheter. Inflyttning har skett i oktober 2021.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Siv Karlsson	ordförande
Nea Svensson	ledamot
Christian Gogic	ledamot
Filip Hörberg	ledamot

Beskrivning fastigheten

Fastighetsbeteckning är Agronomen 3.

Fastighetens areal är 1 170 kvm och lägenhetsytan är 1 611 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Lägenheter

Föreningen upplåter totalt 25 lägenheter.

2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	2 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	1 303	1 165	289	0
Resultat efter finansiella poster	96	-29	-26	-12
Soliditet (%)	70,3	70,0	69,9	97,8
Skuldsättning / kvm	12 489	12 623	12 757	0
Sparande / kvm	308	206	184	0
Energikostnad / kvm	244	266	257	0
Årsavgifter / kvm	667	651	648	0
Räntekänslighet	19	19	79	0
Årsavgifter i procent av intäkterna	80	90	90	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 625 000		-38 931	-28 564	48 557 505
Disposition av föregående års resultat:		95 000	-123 564	28 564	0
Årets resultat				96 144	96 144
Belopp vid årets utgång	48 625 000	95 000	-162 495	96 144	48 653 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-162 494
årets vinst	96 144
	-66 350

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	97 000
i ny räkning överföres	-163 350
	-66 350

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 303 084	1 165 005
Övriga rörelseintäkter		45 259	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 348 343	1 165 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-678 883	-657 836
Övriga externa kostnader	4	-60 283	-61 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 225	-400 225
Summa rörelsekostnader		-1 139 391	-1 119 288
Rörelseresultat		208 952	45 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303 141	199 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-415 949	-273 662
Summa finansiella poster		-112 808	-74 281
Resultat efter finansiella poster		96 144	-28 564
Resultat före skatt		96 144	-28 564
Årets resultat		96 144	-28 564

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

58 121 171

58 521 396

Summa materiella anläggningstillgångar

58 121 171

58 521 396

Summa anläggningstillgångar

58 121 171

58 521 396

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

223 234

248 087

Övriga fordringar

10 212 448

10 172 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

339 922

234 175

Summa kortfristiga fordringar

10 775 604

10 654 762

Kassa och bank

Kassa och bank

325 027

175 880

Summa kassa och bank

325 027

175 880

Summa omsättningstillgångar

11 100 631

10 830 642

SUMMA TILLGÅNGAR

69 221 802

69 352 038

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 625 000	48 625 000
Fond för yttre underhåll		95 000	0
Summa bundet eget kapital		48 720 000	48 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-162 494	-38 931
Årets resultat		96 144	-28 564
Summa fritt eget kapital		-66 350	-67 495
Summa eget kapital		48 653 650	48 557 505
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 904 000	20 120 000
Summa långfristiga skulder		19 904 000	20 120 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		216 000	216 000
Leverantörsskulder		24 837	20 282
Övriga skulder		8 223	6 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	415 092	431 428
Summa kortfristiga skulder		664 152	674 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 221 802	69 352 038

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		96 144	-28 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 225	400 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		496 369	371 661
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 853	-6 134
Förändring av kortfristiga fordringar		-145 695	-162 582
Förändring av leverantörsskulder		4 555	20 282
Förändring av kortfristiga skulder		-14 934	22 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten		365 148	245 698
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-216 000	-216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-216 000	-216 000
Årets kassaflöde		149 148	29 698
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		175 880	146 181
Likvida medel vid årets slut		325 028	175 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 075 277	1 048 935
Inbetalda driftkostnader	227 807	116 068
Öres- och kronutjämning	0	2
	1 303 084	1 165 005

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	100 521	126 313
El	244 817	259 085
Avfall	69 959	67 444
Telavox	1 943	2 193
Fastighetsförvaltning	110 440	79 414
Fastighetsförsäkring	33 786	33 303
Övriga fastighetskostnader	52 555	35 188
V/A	58 862	54 896
Colix	6 000	0
	678 883	657 836

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Datakommunikation	2 626	3 939
Redovisningstjänster	35 000	35 000
Bankkostnader	2 838	2 293
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	4 000
Programvaror	2 893	3 995
Lokalhyra	1 500	0
Bredband	2 626	0
	60 283	61 227

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	415 949	273 662
	415 949	273 662

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 022 500	59 022 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 022 500	59 022 500
Ingående avskrivningar	-501 104	-100 879
Årets avskrivningar	-400 225	-400 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-901 329	-501 104
Utgående redovisat värde	58 121 171	58 521 396

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	27 526	25 539
Ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
Colix	505	505
Upplupna ränteintäkter	303 141	199 381
	339 922	234 175

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,95	2024-09-30	6 713 000	6 785 000
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	6 713 000	6 785 000
Stadshypotek	3,99	2027-09-30	6 694 000	6 766 000
Avgår kortfristig del			-216 000	-216 000
			19 904 000	20 120 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 19 040 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	24 390	24 652
Övriga upplupna kostnader	43 471	67 892
Förutbetalda intäkter	347 232	338 883
	415 093	431 427

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 300 000	41 300 000
	41 300 000	41 300 000

Växjö 2024-02-01



Siv Karlsson
Ordförande



Nea Svensson

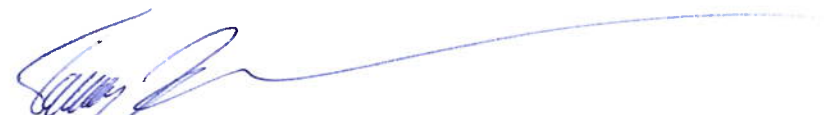
Christian Gogic



Filip Hörberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-01



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Agronomen 2, org.nr 769637-9747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Agronomen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Agronomen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 1 februari 2024



Tommy Jonasson

Auktoriserad revisor