

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	15



Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen bildades 22 maj 2019 och registrerades hos Bolagsverket 5 juli 2019. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 mars 2023.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Växjö Biologen 2.

Fastigheten ingår i Samfällighetsföreningen Biologen, 717921-5087, som har garage, spa och pool samt sprinkleranläggning som gemensamhetsanläggningar.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är Växjö.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2019/20
Nettoomsättning	1 175 364	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 213 773	-11 832	-15 187	0
Balansomslutning	130 358 754	104 100 484	46 355 048	0
Soliditet (%)	69,37	-0,02	-0,03	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	446	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 952	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 952	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	49	0	0	0
Räntekänslighet (%)	33,6	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	111	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 638 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 638 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat härrör sig till bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och detta är inte likvidpåverkande.

Föreningen kan komma att genomföra avgiftshöjning för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten har det uppförts 33 lägenheter i bostadsrättsform.

Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2021 och var färdigställt för inflyttning till april 2023.

Totalentreprenör är Granitor Projects AB.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 25 april 2023 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla.

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

Slutavräkning av entreprenaden är gjord per 31 juli 2023. Enligt avtal svarar Granitor Projects AB för samtliga kostnader exklusive avskrivningar på föreningens fastighet fram till slutavräkningspunkten, dock ej kostnader som avser hushållsel, värme, tele, kabel-TV, bredband som respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för. Fullvärdesförsäkring är tecknad med IF.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av de ränteökningar vi nu ser utan kommer erhålla ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %.

Underhållsfond

Under året har det inte gjorts någon avsättning till underhållsfond.

Styrelsen föreslår att göra avsättning med 105 000 kr i enlighet med ekonomisk plan på årsstämman.

Från det att styrelsen tillträdde 2023-10-25 har styrelsen sammanträtt 9 gånger fram till stämman 2024.

En stor del av arbetet har präglats av att sätta sig in i förvaltningshandlingar och diverse dokument som den tidigare styrelsen initierat. För att inleda det arbetet skedde ett överlämningsmöte med den avgående styrelsen i november 2023. Efter detta möte har ytterligare 2 avstämningsmöten hållits med representanter från Granitor för diverse uppföljningar av frågeställningar mm.

Av viktiga händelser kan nämnas följande:

- Facebookgruppen för föreningen lades ner och informationen fokuseras till brf appen.
- Upphandling av ny ekonomisk förvaltare från och med 2024-01-01 t.o.m. 2025-12-31.
- Upphandling av ny försäkringsgivare från och med 2024-04-14 t.o.m. 2025-04-13.
- Beslut att stärka ekonomin och undvika en större höjning efter att räntebidraget försvinner infördes en avgiftshöjning med 20% från och med 2024-04-01.
- Beslut om avgiftstillägg för andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet. Avgiften ska betalas halvårsvis med start 2024-06-01.
- Från och med 2024-03-01 har vi ett 3 årigt fastpris elavtal.
- Sopkärlstvätt har utförts både in och utvändigt under mars 2024.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter vid årets ingång och som har avgått i och med att ny styrelse har valts in på extra föreningsstämma

Johan Halla, ordförande

Lars Brossing

Johan Svedström

Suppleant

Anders Persson

Styrelsens nya sammansättning efter extra årsstämma och konstituerade möte består av

Eldemez Bajramovic, ordförande

Jens Collskog

Christopher Johansson

Hans Lundquist

Carl-Bertil Löfqvist

Vendela Rudin

Johnny Turesson

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

Suppleanter

Ann Elofsson

Anton Harrysson

Emir Skrgic

Till den avgående styrelsen har inga arvoden utgått och till den nya styrelsen har arvode enligt extra årsstämma utgått.

Ordinarie revisor

Maria Lidborn, Mazars AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Granitor Property Development AB.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	-27 019
Medlemsinsatser	91 676 000		
Årets förlust			-1 213 773
Belopp vid årets utgång	91 676 000	0	-1 240 792

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-27 019
årets förlust	-1 213 773
	-1 240 792

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts	105 000
i ny räkning överföres	-1 345 792
	-1 240 792

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 175 364	0
Övriga rörelseintäkter	3	106 061	0
		<u>1 281 425</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-602 299	0
Övriga externa kostnader	5	-18 958	-11 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 448 916	0
		<u>-2 070 173</u>	<u>-11 832</u>
Rörelseresultat		-788 748	-11 832
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-425 025	0
		<u>-425 025</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 213 773	-11 832
Årets resultat		<u>-1 213 773</u>	<u>-11 832</u>



Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	118 969 888	15 110 841
Pågående nyanläggning	8	0	78 292 902
		<u>118 969 888</u>	<u>93 403 743</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i samfällighetsförening	9	10 893 196	10 644 000
		<u>10 893 196</u>	<u>10 644 000</u>

Summa anläggningstillgångar

129 863 084

104 047 743

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		70 400	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 086	0
		<u>178 486</u>	<u>0</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		317 184	52 741
Summa kassa och bank		<u>317 184</u>	<u>52 741</u>

Summa omsättningstillgångar

495 670

52 741

SUMMA TILLGÅNGAR

130 358 754

104 100 484



Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 676 000

0

91 676 000

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-27 019

-15 187

Årets resultat

-1 213 773

-11 832

-1 240 792

-27 019

Summa eget kapital

90 435 208

-27 019

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

7 791 742

0

Summa långfristiga skulder

7 791 742

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

31 651 758

0

Leverantörsskulder

5 586

559 712

Övriga skulder

12

1 780

103 487 391

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

472 680

80 400

Summa kortfristiga skulder

32 131 804

104 127 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 358 754

104 100 484



Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Org.nr. 769637-6412

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-788 748	-11 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 448 916	0
Erlagd ränta		-425 025	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		235 143	-11 832
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-178 486	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-554 126	-2 210 205
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-33 093 331	19 967 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 590 800	17 745 436
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	6,7	-27 015 061	-47 118 039
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	47 996
Förvärv av andelar i samfällighetsförening	9	-249 196	-10 644 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 264 257	-57 714 043
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		91 676 000	0
Upptagna lån		39 686 000	0
Förändring byggkreditiv		-70 000 000	40 000 000
Amortering långfristiga lån		-242 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 119 500	40 000 000
Förändring av likvida medel		264 443	31 393
Likvida medel vid årets början		52 741	21 348
Likvida medel vid årets slut		317 184	52 741

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Bedömda räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv samt fastighetsskatt har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

	Antal år
Byggnader	15-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- stomme inkl trapphus 100 år
- yttertak 40 år
- fasad 80 år
- fönster/dörrar 40 år
- vs intallationer 40 år
- el installationer 40 år
- balkonger 15 år
- hissar 40 år

NOTER

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fond för yttre underhåll

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, ersättningar, pensionskostnader eller sociala avgifter har belastat resultatet.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Intäkter bostäder	-1 175 363	0
		-1 175 363	0

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Debiterade påminnelseavgifter	360	0
	Utdelning från Samfällighetsfören Biologen	99 300	0
	Övriga intäkter	6 401	0
		106 061	0

Not 4	Fastighetskostnader	2023	2022
	Hiss	3 913	0
	Nycklar, lås o port	263	0
	Tele/bredband	7 556	0
	Försäkring	22 133	0
	Snöröjning	3 563	0
	Sophämtning	62 647	0
	Städning	44 415	0
	Fastighetsskötsel	2 676	0
	Förvaltningsarvoden	40 765	0
	El	59 403	0
	Fjärrvärme	179 613	0
	Vatten	54 371	0
	Övriga driftskostnader	5 036	0
	Fastighetsskatt	112 992	0
	Underhållskostnader löpande	2 953	0
		602 299	0

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvoden	12 500	8 500
	Bankkostnader	4 058	2 532
	Externa tjänster övrigt	2 400	800
		18 958	11 832

NOTER

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	1 048 434	0
	Räntegaranti	-625 726	0
	Övriga räntekostnader	2 317	0
		<u>425 025</u>	<u>0</u>
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 110 841	18 610 841
	Årets förvärv/justering förvärv	-67 756	-3 500 000
	Omklassificering från pågående nyanläggning	105 375 719	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 418 804	15 110 841
	Årets avskrivningar	-1 448 916	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 448 916	0
	Utgående redovisat värde	118 969 888	15 110 841
	Redovisat värde byggnader	103 926 803	0
	Redovisat värde mark	15 043 085	15 110 841
		<u>118 969 888</u>	<u>15 110 841</u>
Not 8	Pågående nyanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	78 292 902	27 674 863
	Årets investering	27 082 817	50 618 039
	Omklassificering till byggnad	-105 375 719	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	78 292 902
	Utgående redovisat värde	0	78 292 902

NOTER

Not 9 Andelar i samfällighetsförening			2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Samfällighetsförening Biologen		100	10 893 196	10 644 000
717921-5087	Växjö	30,20%		
			10 893 196	10 644 000

Not 10 Långfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år		7 403 714	0
		7 403 714	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	2955360876	5,011	24-05-28	31 554 786	388 028
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2955360850	4,360	26-05-25	3 944 358	48 484
Swedbank	2955360868	4,070	28-05-24	3 944 356	48 488
				39 443 500	485 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 791 742

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Kategori			
Byggekreditiv		0	70 000 000
Kortfristiga skulder övriga		0	30 237 391
Bokningsavgifter och förskott		0	3 250 000
		0	103 487 391

NOTER**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	58 705	0
Förskottsbetalda avgifter	144 806	0
Upplupna kostnader övrigt	62 309	10 000
Upplupen fastighetsskatt	206 860	70 400
	<u>472 680</u>	<u>80 400</u>

Upplupen fastighetsskatt avser fastighetsskatt under uppförandeskede och ingår i den ekonomiska slutavräkningen gentemot Granitor Projects AB.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 868 000	39 399 000

Not 15 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift

Inkluderar förbrukningsavgifter (enligt individuella mätningar så som uppvärmning, el, vatten) och exkluderar tillval så som tv, bredband, tele, parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Justerat resultat dividerat med summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat årets resultat beräknas genom årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets utrangeringar, jämförelsestörande poster och kostnadsfört planerat underhåll.

NOTER

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Datering enligt signeringsverifikat



Eldemez Bajramovic
Ordförande



Jens Collskog



Christopher Johansson



Hans Lundquist



Carl-Bertil Löfqvist



Vendela Rudin



Johnny Turesson

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB



Maria Lidborn

Verifikat

Transaktion 09222115557517476889

Dokument

318_Årsredovisning_2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-14 17:17:47 CEST (+0200) av Bodil
Lyredal (BL)
Färdigställt 2024-05-16 07:36:08 CEST (+0200)

Initierare

Bodil Lyredal (BL)
Granitor Property Development
bodil.lyredal@granitor.se
+46702749275

Signerare

Eldemez Bajramovic (EB)
eldemez@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELDEMEZ BAJRAMOVIC"
Signerade 2024-05-15 19:13:30 CEST (+0200)

Jens Collskog (JC)
jens.collskog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS HANS-OLA COLLSKOG"
Signerade 2024-05-15 19:15:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517476889

Christopher Johansson (CJ)
christopher.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOPHER JOHANSSON"
Signerade 2024-05-15 19:16:33 CEST (+0200)

Carl-Bertil Löfqvist (CL)
carlof@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-BERTIL GOTTFRIDOLF LÖFQVIST"
Signerade 2024-05-15 19:23:25 CEST (+0200)

Vendela Rudin (VR)
vendelarudin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VENDELA RUDIN"
Signerade 2024-05-15 19:25:28 CEST (+0200)

Hans Lundquist (HL)
hans.lundquist46@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS LUNDQUIST"
Signerade 2024-05-15 19:22:09 CEST (+0200)

Johnny Turesson (JT)
johnny.turesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNNY TURESSON"
Signerade 2024-05-15 19:26:33 CEST (+0200)

Maria Lidborn (ML)
maria.lidborn@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ELISABET LIDBORN"
Signerade 2024-05-16 07:36:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517476889

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Biologen 2
Org. nr 769637-6412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biologen 2 för år 2023.

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 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 revisionssed 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 på 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. 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 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 Biologen 2 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Biologen 2 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA ELISABET LIDBORN

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-05-16 05:35:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**