

Årsredovisning
för
Brf Argus 3 i Växjö
769625-8206

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Styrelsen för Brf Argus 3 i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-01-30. Den ekonomiskaplanen registrerades den 8 juli 2014. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Växjö Argus 3 och har sitt säte i Växjö.

Fastigheten

På fastigheten finns två bostadshus, ett större med tre våningar med källare, och ett mindre med två våningar. Totalt finns det 20 lägenheter om en bostadsyta på 2 079 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i LF Kronoberg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	13
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1
Summa	20

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan avseende underhållsbehovet för föreningens fastighet fram till år 2050. Underhållsplanen är upprättad med stöd av extern konsult hjälp och har dokumenterats genom systemstödet Planima. Under året har styrelsen planerat för kommande års underhållsbehov.

Styrelsen

För år 2021 har styrelsen utgjorts av:

<i>Ordförande</i>	<i>Mandat t.o.m.</i>
Martin Karström	<i>ordinarie stämma</i>
	2022
<i>Ledamöter</i>	
Jonas Karlsson	2022
Johanna Dahlström	2022
Kristina Karström	2022
Johan Zethreus	2023
Hanna Nyman	2022
<i>Revisor</i>	
Pether Svensson	2022
<i>Valberedning</i>	
Camilla Zethréus	
Martin Rognefall	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med såväl operativa som strategiska frågeställningar. Under året har föreningens ekonomi stärkts bland annat genom den beslutade avgiftshöjningen samt påverkats positivt av den låneomläggning som genomfördes i slutet av år 2021. Under året har extra amorteringar på föreningens banklån genomförts med motsvarande 750 tkr. Vidare har ett antal tekniska åtgärder vidtagits avseende fastigheten och styrelsen har som tidigare år löpande utvärderat föreningens leverantörer för tjänster till fastigheten. Under hösten 2021 genomfördes en extra föreningsstämma varvid stämman beslutade om en tilläggsupplåtelse som innebär en viss ökning av föreningens bostadsyta samt därtill hörande årsavgifter. Vidare har under året ett beslut om införande av överlåtelse- och pantsättningsavgifter fattats. Styrelsen har beslutat om föreningens budget för år 2022 som visar på ett finansiellt överskott. Likaså har rutiner avseende GDPR införts och genom införandet av boappa.se förbättras föreningens kommunikation med medlemmarna.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två styrelseledamöter i förening.

Försäljningar

Under 2021 har 5 försäljningar skett. Genomsnittspriset var 33 333 kr/kvm (40 540 kr/kvm).

Medlemmar

Föreningen har 31 medlemmar den 31 december 2021.

Ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 465	1 399	1 273	1 273
Resultat efter finansiella poster	161	127	-12	-68
Soliditet (%)	67,1	65,7	65,5	65,3
Lån, kr/kvm	7 925	8 430	8 480	8 531
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	663	644	631	631

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 300 000	196 000	-87 945	127 161	34 535 216
Disposition av föregående års resultat:		597 000	-469 839	-127 161	0
Årets resultat				161 040	161 040
Belopp vid årets utgång	34 300 000	793 000	-557 784	161 040	34 696 256

Förslag till behandling av ansamlad förlust

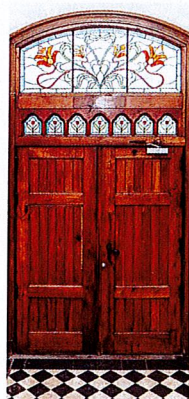
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-557 783
årets vinst	161 040
	-396 743

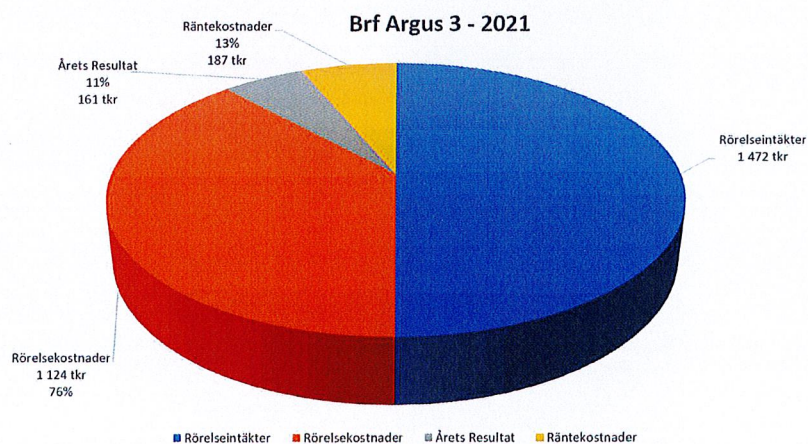
behandlas så att

avsättes till fond för yttre underhåll	597 000
i ny räkning överföres	-993 743
	-396 743

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 464 908	1 399 012
Övriga rörelseintäkter		7 044	600
Summa rörelseintäkter		1 471 952	1 399 612
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-754 935	-681 469
Övriga externa kostnader	4	-50 523	-57 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-318 781	-318 781
Summa rörelsekostnader		-1 124 239	-1 058 246
Rörelseresultat		347 713	341 366
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-186 673	-214 205
Summa finansiella poster		-186 673	-214 205
Resultat efter finansiella poster		161 040	127 161
Resultat före skatt		161 040	127 161
Årets resultat		161 040	127 161



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 630 290	50 943 268
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 050	6 853
Summa materiella anläggningstillgångar		50 631 340	50 950 121
Summa anläggningstillgångar		50 631 340	50 950 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		244 013	259 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 788	21 767
Summa kortfristiga fordringar		266 801	281 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		839 119	1 366 187
Summa kassa och bank		839 119	1 366 187
Summa omsättningstillgångar		1 105 920	1 647 626
SUMMA TILLGÅNGAR		51 737 260	52 597 747

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 300 000	34 300 000
Fond för yttre underhåll	793 000	196 000
Summa bundet eget kapital	35 093 000	34 496 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-557 783	-87 945
Årets resultat	161 040	127 161
Summa fritt eget kapital	-396 743	39 216
Summa eget kapital	34 696 257	34 535 216

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 177 500	17 527 500
Summa långfristiga skulder		16 177 500	17 527 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		69 911	50 706
Skatteskulder		64 920	63 280
Övriga skulder		5 872	5 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	422 800	415 681
Summa kortfristiga skulder		863 503	535 031

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 737 260 52 597 747

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	161 040	127 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	318 781	318 781
Betald skatt	1 640	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	481 461	445 942
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	15 659	-24 576
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 021	-5 255
Förändring av leverantörsskulder	19 205	-10 884
Förändring av kortfristiga skulder	7 628	41 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 932	446 293
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 050 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-105 000
Årets kassaflöde	-527 068	341 293
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 366 187	1 024 893
Likvida medel vid årets slut	839 119	1 366 186

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,8 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

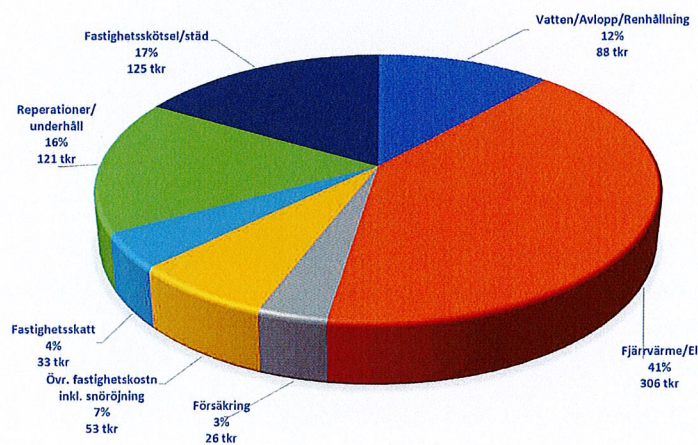
Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Månadsavgifter	1 376 809	1 325 100
Hysesinkomster lokal	70 046	69 996
Öres- och kronutjämning	-1	17
Gemensam lokal/rum	8 433	3 900
Överlåtelse- och pantavgift	9 621	0
	1 464 908	1 399 013

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Vatten/Avlopp	57 850	59 597
Renhållning	29 932	27 708
Fjärrvärme	273 878	241 689
El	32 312	19 574
Försäkring fastighet	25 999	25 209
Snöröjning	13 875	3 000
Övriga fastighetskostnader	38 914	73 656
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 760	32 160
Reparation och underhåll	121 815	73 938
Möten	2 300	6 944
Fastighetsskötsel/städning	125 300	117 994
	754 935	681 469

FASTIGHETSKOSTNADER BRF ARGUS 3



Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	0	6 468
Förbrukningsmaterial	2 731	2 737
Datakommunikation	3 600	3 600
Ersättning till revisor	13 000	10 500
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Bankkostnader	2 497	2 440
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	733	7 251
Kontorsmateriel	2 962	0
	50 523	57 996

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	312 978	312 978
Avskrivningar på inventarier och verktyg	5 803	5 803
	318 781	318 781

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	186 657	212 468
Övriga räntekostnader	16	1 737
	186 673	214 205

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Ingående avskrivningar	-1 522 056	-1 209 078
Årets avskrivningar	-312 978	-312 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 034	-1 522 056
Utgående redovisat värde	50 630 290	50 943 268

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 016	29 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 016	29 016
Ingående avskrivningar	-22 163	-16 360
Årets avskrivningar	-5 803	-5 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 966	-22 163
Utgående redovisat värde	1 050	6 853

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	10 903	10 547
Ekonomisk förvaltning	6 875	6 250
Bostadsrätterna	4 560	4 520
Wexnet	450	450
	22 788	21 767

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,36	2024-04-30	4 977 275	5 527 275
Stadshypotek	1,0	2021-12-01	0	8 000 225
Stadshypotek	1,0	2024-12-01	3 600 000	4 000 000
Stadshypotek	0,5	2022-12-01	7 900 225	0
Avgår kortfristig del			-300 000	0
			16 177 500	17 527 500
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	105 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 14 977 500 kr.

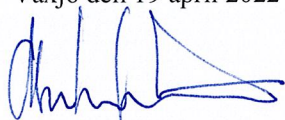
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	8 823	15 931
Övriga upplupna kostnader	59 078	44 382
Förutbetalda månadsavgifter	354 899	355 367
	422 800	415 680

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Växjö den 19 april 2022



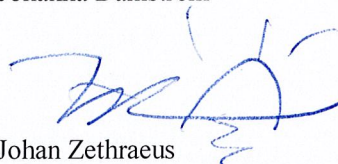
Martin Karström
Ordförande



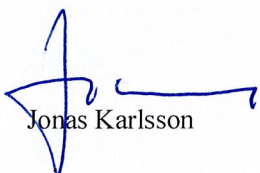
Johanna Dahlström



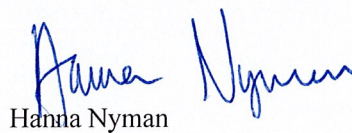
Kristina Karström



Johan Zethraeus



Jonas Karlsson

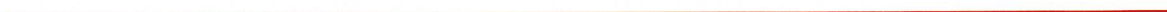


Hanna Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2022



Pether Svensson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Argus 3 i Växjö
Org.nr 769625-8206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Argus 3 i Växjö för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Argus 3 i Växjös finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Argus 3 i Växjö 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 lämpligt, 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 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 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 Brf Argus 3 i Växjö för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Argus 3 i Växjö 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.

Revisorns 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:

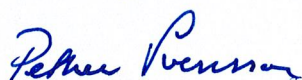
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö 19/4 22



Pether Svensson
Revisor