

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Argus 3 i Växjö**

769625-8206

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Argus 3 i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

#### 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 lägenhetsyta på 2079 kvm.

#### Styrelsen

För 2019 är följande styrelseledamöter:

##### *Ordförande*

Martin Karström

##### *Ledamöter*

Ann Andersson

Johanna Dahlström

Kristina Karström

#### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, tecknas av två i förening av ledarmöterna.

#### Lån

Belåningen är 8 481 kr/kvm.

#### Försäljningar

Under 2019 har 6 försäljningar skett. Genomsnittspriset var 34 996 kr/kvm.

#### Medlemmar

Föreningen har 35 medlemmar den 31 december 2019.

### Förvaltning m.m

Föreningen har följande leverantörer:

- FB Revision för ekonomisk förvaltning
- Bixia för el
- VEAB för fjärrvärme och elnät
- Länsförsäkringar i Kronoberg för fastighetsförsäkring
- Växjö Kommun för vatten/avlopp och avfall
- Tillströms Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning
- Kone för hissar

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 273	1 273	1 243	1 222
Resultat efter finansiella poster	-12	-68	82	106
Soliditet (%)	65,5	65,3	65,5	65,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	34 300 000	64 000	124 420	-68 396	34 420 024
Disposition av föregående års resultat:		65 000	-133 396	68 396	0
Årets resultat				-11 969	-11 969
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 300 000</b>	<b>129 000</b>	<b>-8 976</b>	<b>-11 969</b>	<b>34 408 055</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 976
årets förlust	-11 969
	<b>-20 945</b>

behandlas så att avsättes till underhåll	67 000
i ny räkning överföres	-87 945
	<b>-20 945</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 272 659	1 272 659
Övriga rörelseintäkter		3 884	540
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 276 543</b>	<b>1 273 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-668 169	-734 529
Övriga externa kostnader	4	-86 891	-40 425
Personalkostnader	5	0	-40 926
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-318 781	-309 541
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 073 841</b>	<b>-1 125 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>202 702</b>	<b>147 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-214 671	-216 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 671</b>	<b>-216 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 969</b>	<b>-68 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 969</b>	<b>-68 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 969</b>	<b>-68 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	51 256 246	51 569 224
Inventarier, verktyg och installationer	9	12 656	18 459
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 268 902</b>	<b>51 587 683</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 268 902</b>	<b>51 587 683</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235 096	321 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 512	9 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 608</b>	<b>331 033</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 024 893	763 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 024 893</b>	<b>763 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 276 501</b>	<b>1 094 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 545 403</b>	<b>52 682 197</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 300 000	34 300 000
Fond för yttre underhåll		129 000	64 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 429 000</b>	<b>34 364 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 976	124 420
Årets resultat		-11 969	-68 396
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 945</b>	<b>56 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 408 055</b>	<b>34 420 024</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 632 500	17 737 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 632 500</b>	<b>17 737 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 590	0
Skatteskulder		58 930	55 180
Övriga skulder		4 639	18 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	379 689	451 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>504 848</b>	<b>524 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 545 403</b>	<b>52 682 197</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-11 969	-68 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	318 781	309 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>306 812</b>	<b>241 145</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	86 265	-302 631
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 840	-162
Förändring av leverantörsskulder	61 590	0
Förändring av kortfristiga skulder	-81 415	220 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>366 412</b>	<b>159 212</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-165 324
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-165 324</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-105 000	-105 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-105 000</b>	<b>-105 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>261 412</b>	<b>-111 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	763 481	874 593
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 024 893</b>	<b>763 481</b>

## 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

	2019	2018
Månadsavgifter	1 202 663	1 202 663
Hysesinkomster lokal	69 996	69 996
	<b>1 272 659</b>	<b>1 272 659</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Vatten/Avlopp	57 518	57 292
Renhållning	27 100	26 293
Fjärrvärme	254 803	276 536
El	17 167	11 063
Försäkring fastighet	24 119	23 217
Snöröjning	0	19 607
Övriga fastighetskostnader	12 786	10 074
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	31 120	27 810
Trädgårdstjänster	680	1 175
Reparation och underhåll	28 128	103 110
	13 685	6 206
Fastighetsskötsel/städning	201 063	172 146
	<b>668 169</b>	<b>734 529</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	5 000	0
Förbrukningsmaterial	2 808	0
Datakommunikation	3 600	3 186
Ersättning till revisor	10 734	9 000
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Bankkostnader	1 762	1 714
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 850	1 525
Kontorsmateriel	149	0
Advokat- och rättegångskostnader	33 988	0
	<b>86 891</b>	<b>40 425</b>

### Not 5 Styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden	0	32 228
Lagstadgade sociala avgifter	0	8 698
	<b>0</b>	<b>40 926</b>

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	312 978	303 738
Avskrivningar på inventarier och verktyg	5 803	5 803
	<b>318 781</b>	<b>309 541</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	213 155	215 889
Övriga räntekostnader	1 516	285
	<b>214 671</b>	<b>216 174</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 465 324	52 300 000
Inköp		165 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>52 465 324</b>	<b>52 465 324</b>
Ingående avskrivningar	-896 100	-592 362
Årets avskrivningar	-312 978	-303 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 209 078</b>	<b>-896 100</b>
Utgående redovisat värde	<b>51 256 246</b>	<b>51 569 224</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 016	29 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>29 016</b>	<b>29 016</b>
Ingående avskrivningar	-10 557	-4 754
Årets avskrivningar	-5 803	-5 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-16 360</b>	<b>-10 557</b>
Utgående redovisat värde	<b>12 656</b>	<b>18 459</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	10 262	9 672
Ekonomisk förvaltning	6 250	0
	<b>16 512</b>	<b>9 672</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,15	2020-12-01	12 070 225	12 140 225
Stadshypotek	1,36	2024-04-30	5 562 275	5 597 275
			<b>17 632 500</b>	<b>17 737 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			105 000	105 000

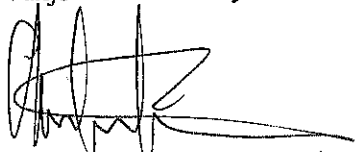
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 304	16 301
Övriga upplupna kostnader	45 386	106 826
Förutbetalda månadsavgifter	327 999	327 999
	<b>379 689</b>	<b>451 126</b>

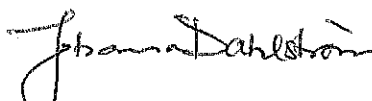
### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

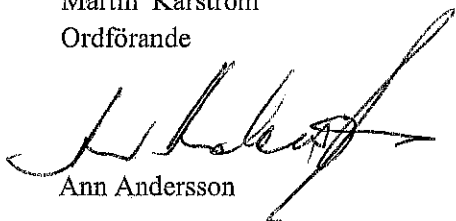
Växjö 2020-05-04



Martin Karström  
Ordförande



Johanna Dahlström



Ann Andersson



Kristina Karström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Pether Svensson  
Godkänd 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 2019.

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 2019 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 revisionsmed 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 2019 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 *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 den 5 maj 2020



Pether Svensson  
Godkänd revisor