

Årsredovisning
för
BRF Argus 3 i Växjö
799625-8206

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

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



Styrelsen för Brf Argus 3 i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Fastigheten är fullvärde-försäkrad 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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 565 000 kr (tom 2031). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 597 000kr

Underhåll efter underhållsplan /2020

- Framtagning av energideklaration
 - Utvändig målning av fönsterpartier/trapphus samt fönsterbleck efter behov.
 - Förbättrad ventilation/aggregat
 - Komplettering av fågelskydd
 - Brandskydds kontroll av rökkanaler och eldstäder.
-

Planerat underhåll

- Mindre plåt och målningsarbeten	2021
- OVK	2021
- Säkerhetsbesiktning av tak-säkerhet	2022
- Takreovering	2023
- Hissreovering/byte	Under utredning

Styrelsen

För 2020 är följande styrelseledamöter:

<u>Ordinarie Ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Martin Karström	Ordförande	2022
Viktoria Svedebäck	Ledamot	2021
Johanna Dahlström	Ledamot	2022
Kristina Karström	Ledamot	2022
Johan Zethraeus	Ledamot	2021

<u>Revisor</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Pether Svensson FB Redovisning i Växjö AB	Godkänd revisor	2021

Valberedning

Camilla Zethraeus
Martin Rognefall

Årets händelser

- Takskada - ej påverkat föreningens ekonomi/garantiarbete
- Ändring av amorteringsplan från 105 tkr till 300 tkr/år
- Omskrivning av lån (tot.12 Mkr-se Not 10) med resultat av räntesänkning
- Beslut om extra amortering med 750 tkr utöver plan under 2021
- Avgiftshöjning med 2 % infördes from 1 juli-20
- Införande av 12 månadsavgifter
- Införande av överlåtelse- samt pantsättningsavgift som drabbar köparen
- Ny stadgar röstades igenom m.a.a av lagändringar samt modernisering av språk
- GDPR-rutiner har införts. Medgivande av behandling av medlemmars personuppgifter

Firmatecknare

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

Försäljningar

Under 2020 har **1** försäljningar skett. Genomsnittspriset var **40 540 kr/kvm**.
Att jämföra med 2019 då **6** försäljningar skedde till genomsnittspriset **34 996 kr/kvm**.

Medlemmar

Föreningen har 36 medlemmar den 31 december 2020.

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 och ALT för hissar

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 399	1 273	1 273	1 243
Resultat efter finansiella poster	127	-12	-68	82
Soliditet (%)	65,7	65,5	65,3	65,5
Lån, kr/kvm	8 430	8 480	8 531	8 581
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	644	631	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	129 000	-8 976	-11 969	34 408 055
Disposition av föregående års resultat:		67 000	-78 969	11 969	0
Årets resultat				127 161	127 161
Belopp vid årets utgång	34 300 000	196 000	-87 945	127 161	34 535 216

Förslag till vinstdisposition

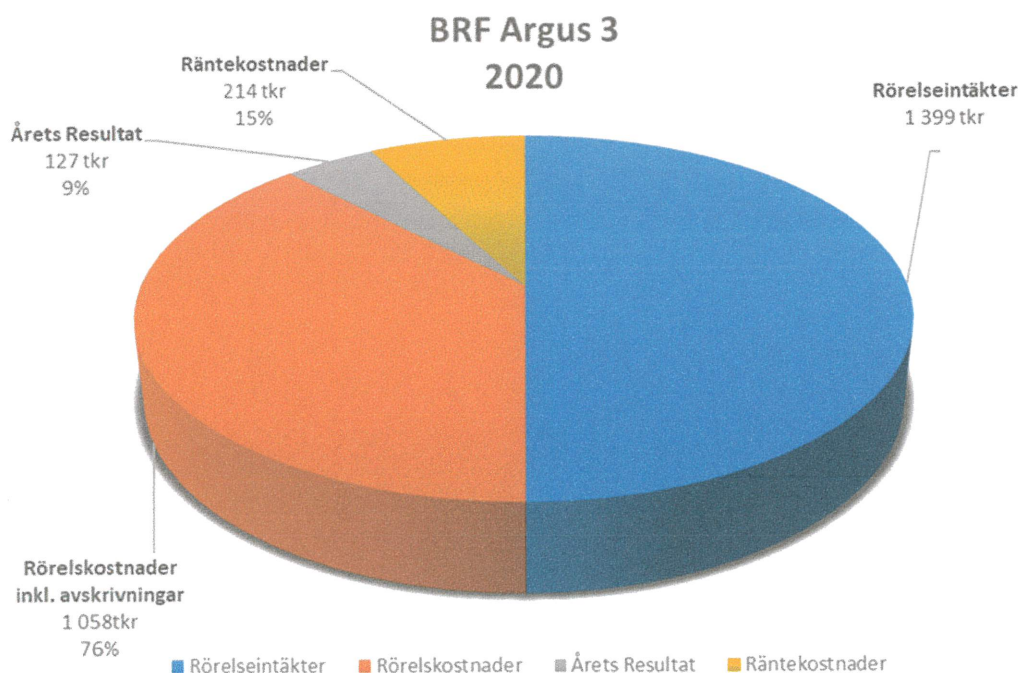
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-87 945
årets vinst	127 161
	39 216
disponeras så att avsättes till underhåll i ny räkning överföres	597 000
	-557 784
	39 216

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 399 012	1 272 659
Övriga rörelseintäkter		600	3 884
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 399 612	1 276 543
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-681 469	-668 169
Övriga externa kostnader	4	-57 996	-86 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-318 781	-318 781
Summa rörelsekostnader		-1 058 246	-1 073 841
Rörelseresultat		341 366	202 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-214 205	-214 671
Summa finansiella poster		-214 205	-214 671
Resultat efter finansiella poster		127 161	-11 969
Resultat före skatt		127 161	-11 969
Årets resultat		127 161	-11 969



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	50 943 268	51 256 246
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 853	12 656
Summa materiella anläggningstillgångar		50 950 121	51 268 902

Summa anläggningstillgångar

50 950 121

51 268 902

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		259 672	235 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 767	16 512
Summa kortfristiga fordringar		281 439	251 608

Kassa och bank

Kassa och bank		1 366 187	1 024 893
Summa kassa och bank		1 366 187	1 024 893
Summa omsättningstillgångar		1 647 626	1 276 501

SUMMA TILLGÅNGAR

52 597 747

52 545 403



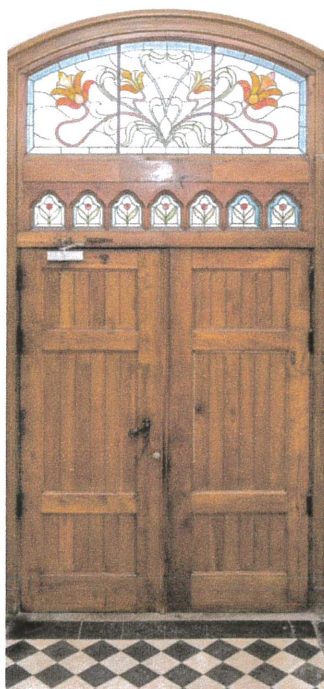
Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 300 000	34 300 000
Fond för yttre underhåll		196 000	129 000
Summa bundet eget kapital		34 496 000	34 429 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-87 945	-8 976
Årets resultat		127 161	-11 969
Summa fritt eget kapital		39 216	-20 945
Summa eget kapital		34 535 216	34 408 055
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 527 500	17 632 500
Summa långfristiga skulder		17 527 500	17 632 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 706	61 590
Skatteskulder		63 280	58 930
Övriga skulder		5 364	4 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	415 681	379 689
Summa kortfristiga skulder		535 031	504 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 597 747	52 545 403



Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		127 161	-11 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 781	318 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		445 942	306 812
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-24 576	86 265
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 255	-6 840
Förändring av leverantörsskulder		-10 884	61 590
Förändring av kortfristiga skulder		41 066	-81 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		446 293	366 412
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-105 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 000	-105 000
Årets kassaflöde		341 293	261 412
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 024 893	763 481
Likvida medel vid årets slut		1 366 186	1 024 893



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.

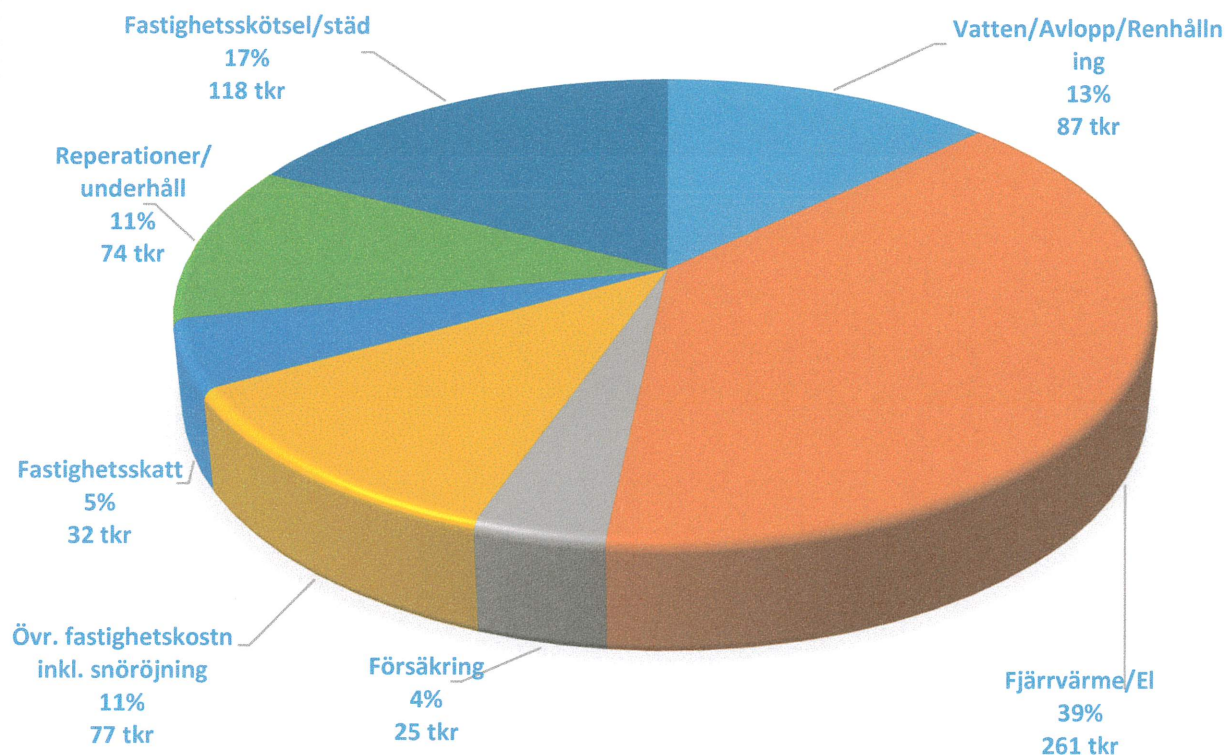
Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	1 325 100	1 202 663
Hysesinkomster lokal	69 996	69 996
Öres- och kronutjämning	17	0
Gemensam lokal/rum	3 900	0
	1 399 013	1 272 659

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Vatten/Avlopp	59 597	57 518
Renhållning	27 708	27 100
Fjärrvärme	241 689	254 803
El	19 574	17 167
Försäkring fastighet	25 209	24 119
Snöröjning	3 000	0
Övriga fastighetskostnader	73 656	12 786
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 160	31 120
Trädgårdstjänster	0	680
Reparation och underhåll	73 938	28 128
Möten	6 944	13 685
Fastighetsskötsel/städning	117 994	201 063
	681 469	668 169

FASTIGHETSKOSTNADER BRF ARGUS 3



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	6 468	5 000
Förbrukningsmaterial	2 737	2 808
Datakommunikation	3 600	3 600
Ersättning till revisor	10 500	10 734
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Bankkostnader	2 440	1 762
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	7 251	3 850
Kontorsmateriel	0	149
Advokat- och rättegångskostnader	0	33 988
	57 996	86 891

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2020	2019
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

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	212 468	213 155
Övriga räntekostnader	1 737	1 516
	214 205	214 671

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Ingående avskrivningar	-1 209 078	-896 100
Årets avskrivningar	-312 978	-312 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 522 056	-1 209 078
Utgående redovisat värde	50 943 268	51 256 246

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 016	29 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 016	29 016
Ingående avskrivningar	-16 360	-10 557
Årets avskrivningar	-5 803	-5 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 163	-16 360
Utgående redovisat värde	6 853	12 656

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	10 547	10 262
Ekonomisk förvaltning	6 250	6 250
Bostadsrätterna	4 520	0
Wexnet	450	0
	21 767	16 512

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,15	2020-12-01	0	12 070 225
Stadshypotek	1,36	2024-04-30	5 527 275	5 562 275
Stadshypotek	0,91	2021-12-01	8 000 225	0
Stadshypotek	1,02	2024-12-01	4 000 000	0
			17 527 500	17 632 500
Kortfristig del av långfristig skuld			1 050 000	105 000

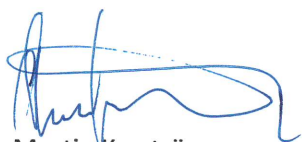
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 931	6 304
Övriga upplupna kostnader	44 382	45 386
Förutbetalda månadsavgifter	355 367	327 999
	415 680	379 689

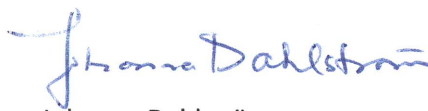
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Växjö 2021-04-13



Martin Karström
Ordförande



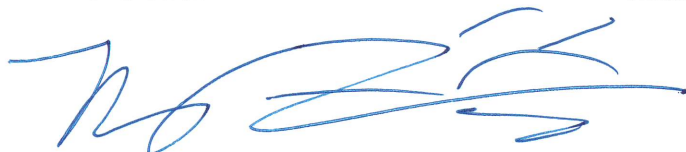
Johanna Dahlström



Kristina Karström



Victoria Svedebäck



Johan Zethraeus

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14



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 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed 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 revisions sed 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 14 april 2021



Pether Svensson
Godkänd revisor