

Årsredovisning
för
Brf Agronomen 1
769637-9739

Räkenskapsåret
2022



Styrelsen för Brf Agronomen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har byggt 64 lägenheter. Inflyttning har skett i juni 2021.
Total bostadsyta uppgår till 3 520 kvm.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	2 994	1 431	0
Resultat efter finansiella poster	171	-16	-24
Soliditet (%)	70,5	70,5	9,3
Skuldsättning / kvm	12 834	12 856	0
Sparande / kvm	303	145	0
Energikostnad / kvm	359	220	0
Årsavgifter / kvm	647	646	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 085 000	-24 241	-15 894	111 044 865
Disposition av föregående års resultat:		-15 894	15 894	0
Årets resultat			171 008	171 008
Belopp vid årets utgång	111 085 000	-40 135	171 008	111 215 873

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-40 135
årets vinst	171 008
	130 873

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-69 127
	130 873

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 994 151	1 431 266
Övriga rörelseintäkter		0	15 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 994 151	1 446 266
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 606 161	-675 045
Övriga externa kostnader	4	-107 381	-84 882
Personalkostnader	5	-60 296	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-894 695	-524 561
Summa rörelsekostnader		-2 668 533	-1 284 488
Rörelseresultat		325 618	161 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399 399	76 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-554 009	-254 088
Summa finansiella poster		-154 610	-177 672
Resultat efter finansiella poster		171 008	-15 894
Resultat före skatt		171 008	-15 894
Årets resultat		171 008	-15 894

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	135 050 244	135 944 939
Summa materiella anläggningstillgångar		135 050 244	135 944 939
Summa anläggningstillgångar		135 050 244	135 944 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		520 802	428 237
Övriga fordringar	9	20 379 012	20 456 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	660 215	48 048
Summa kortfristiga fordringar		21 560 029	20 932 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 035 079	707 024
Summa kassa och bank		1 035 079	707 024
Summa omsättningstillgångar		22 595 108	21 639 369
SUMMA TILLGÅNGAR		157 645 352	157 584 308

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 085 000	111 085 000
Summa bundet eget kapital		111 085 000	111 085 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 135	-24 241
Årets resultat		171 008	-15 894
Summa fritt eget kapital		130 873	-40 135
Summa eget kapital		111 215 873	111 044 865
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 709 000	45 177 000
Summa långfristiga skulder		44 709 000	45 177 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		468 000	-468 000
Leverantörsskulder		145 252	81 861
Övriga skulder		32 361	8 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 074 866	804 006
Summa kortfristiga skulder		1 720 479	1 362 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 645 352	157 584 308

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	171 008	-15 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	894 695	524 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 065 703	508 667
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-92 565	-428 237
Förändring av kortfristiga fordringar	-535 120	-20 504 108
Förändring av leverantörsskulder	63 391	81 861
Förändring av kortfristiga skulder	294 645	-45 729 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 054	-66 071 235
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-89 469 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-89 469 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	45 762 000
Amortering av lån	-468 000	-585 000
Medlemsinsatser	0	106 245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 000	151 422 000
Årets kassaflöde	328 054	-4 118 735
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	707 024	4 825 759
Likvida medel vid årets slut	1 035 078	707 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

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

Energikostnader/kvadratmeter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	2 276 748	1 274 045
Inbetalda driftkostnader	654 899	157 222
Öres- och kronutjämning	0	-1
El Geologens Samfällighetsförening	40 000	0
Avgifter elparkering	22 504	0
	2 994 151	1 431 266

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	282 543	190 272
El	869 484	197 898
Avfall	104 480	45 365
Hisskostnader	9 438	3 950
Fastighetsförsäkring	68 113	38 078
Telavox	2 685	1 770
Fastighetskötsel	80 778	71 915
Övriga fastighetskostnader	48 380	4 797
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	121 000
V/A	140 260	0
	1 606 161	675 045

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	6 565	17 626
Ersättningar till revisor	14 000	14 000
Redovisningstjänster	80 000	46 666
Bankkostnader	3 236	1 997
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 500	4 593
Programvaror	2 080	0
	107 381	84 882

Not 5 Styrelsekostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	0
Arbetsgivaravgifter	11 996	0
	60 296	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	894 695	524 561
	894 695	524 561

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnad fastighet	554 009	254 088
	554 009	254 088

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 469 500	47 000 000
Inköp		89 469 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 469 500	136 469 500
Ingående avskrivningar	-524 561	0
Årets avskrivningar	-894 695	-524 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 419 256	-524 561
Utgående redovisat värde	135 050 244	135 944 939

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Geologens Samfällighetsförening	20 377 500	20 453 916
Andra kortfristiga fordringar	1 512	2 144
	20 379 012	20 456 060

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	28 271	28 048
Ekonomisk förvaltning	20 000	20 000
Faktiska driftkostnader aug-dec	212 545	0
Upplupna ränteintäkter	399 399	0
	660 215	48 048

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,75	2022-07-01	0	15 215 000
Stadshypotek	0,99	2024-06-30	15 059 000	15 215 000
Stadshypotek	1,30	2026-06-30	15 059 000	15 215 000
Stadshypotek	2,537	2023-07-03	15 059 000	0
Avgår kortfristig del			-468 000	
			44 709 000	45 645 000

Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen är 42 837 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	149 803	86 282
Övriga upplupna kostnader	150 064	78 139
Förutbetalda intäkter	774 999	639 585
	1 074 866	804 006

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	92 400 000	92 400 000
	92 400 000	92 400 000

Växjö 2023-05-28


Bo Persson
Ordförande


Lars Berg


Mathias Lindström


Isac Thulin


Johan Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-28


Tommy Jönasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Agronomen 1, org.nr 769637-9739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Agronomen 1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Agronomen 1 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sadana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 28 maj 2023



Pontus Jonasson
Auktoriserad revisor