Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

769637-6412

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Biologen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Biologen 2 är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätsshavare.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll		
Pål Karlsson	Ordförande		
Ludwig Nordström	Vice ordförande		
Christopher Johansson	Sekreterare		
Johnny Turesson	Kassör		
Stefan Green	Ledamot		
Anton Harrysson	Suppleant	Avgick	2025-10-10

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Växjö Biologen 2.

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

Underhåll

Föreningen planerar för sitt underhåll enligt en underhållsplan, daterad 2025-05-13. Den sträcker sig 30 år, det vill säga fram till 2055. Styrelsen har under sin mandattid inte reviderat planen. Den första planerade insatsen enligt denna plan innebar obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilken genomfördes i mars 2026. Under 2026 planeras för att utöka planen så att den gäller i 50 år, enligt nytt regelverk.

Bostäder och lokaler

Antal	Rok	Total yta
5	1	163
2	2	122,5
3	2,5	214,5
16	3	1328
6	4	661
1	5	149
33		**2 638**

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av FB revision. Fastighetsförvaltning ombesörjs av ARC.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De båda styrelser som verkat under 2025 har haft 13 möten. Den styrelse som valdes på stämman i juni 2025 har haft 12 protokollförda möten, varav 7 under 2025 (inkl ett s.k. per capsulam-mötet).

Ekonomi

En ny budget för 2026 har upprättats och godkänts.

Under tre år har föreningen haft räntegaranti från exploatören. Det har inneburit att föreningen endast har betalat räntor på 1,9 % på samtliga lån. Överskjutande del har exploatören bekostat. Från den 26/4 2026 upphör räntegarantin. Styrelsen har följt ränteutvecklingen nogsamt och utvecklat en räntestrategi där ambitionen har varit att minska räntekänsligheten. Cirka 85 % av föreningens totala låneskuld har nu bundna räntor med en löptid på 1-3 år. Medelräntan för hela låneportföljen (se not 12) ligger på ca 2,9 % (avser mars 2026). Eftersom föreningen behöver kompensera för mellanskillnaden mellan denna verkliga ränta och räntegarantin, från och med maj 2026, höjdes avgiften från 1/1 2026 med 4 %.

Föreningen uppvisar lägre kostnader för fjärrvärmen för 2025 än 2024 (se not 4). Anledningen till detta är att den förra styrelsen, tillsammans med leverantören, beslutade att sänka det maximala effektuttaget från 164 kW till 63 kW från och med 2025-04-01.

Övrigt

Styrelsen fattade i augusti beslut om att ta ut en överlåtelseavgift på 2,5 procent av gällande prisbasbelopp samt att i förekommande fall ta ut en pantsättningsavgift på 1 procent av gällande prisbasbelopp. Detta är praxis hos de flesta bostadsrättsföreningar.

Våren 2025 genomfördes en garantibesiktning efter två år (en s.k. tvåårsbesiktning). Ett flertal entreprenadfel upptäcktes, bland annat på nästan samtliga balkongdörrar. Merparten av felen åtgärdades under hösten och en efterbesiktning genomfördes den 16 oktober. Fortfarande återstår dock en del fel.
I och med tvåårsbesiktningen har inte längre föreningen och medlemmarna någon entreprenadgaranti på ytskikt och vissa andra komponenter. För det övriga gäller fortfarande en 5-årig entreprenadgaranti fram till 2028-04-26.

Styrelsen har vid flera tillfällen diskuterat frågan om föreningsmedlemmarna på frivillig grund skulle kunna hjälpas åt att sköta bland annat poolen, gården och snöskottning/halkbekämpning och på så sätt hålla nere kostnaderna och stärka gemenskapen. Då dessa aktiviteter sker inom Samfällighetsföreningens ansvarsområde har Biologen 2 därav erbjudit sig att utföra dessa arbeten till den styrelsen. Inom samfällighetsföreningen pågår en utredning hur detta skulle kunna hanteras. I väntan på beslut från Samfälligheten har dock poolskötsel, gårdsskötsel, snöskottning och sandning skötts av frivilliga krafter bland en del av våra medlemmar under verksamhetsåret. Den 12 oktober testade vi en gårdsdag som slog väl ut, där vi tillsammans städade utemiljön och rensade rabatterna. Gårdsdagen avslutades med gemensam fika

Föreningens medlemmar bjöds in till ett "rådslag" som genomfördes 11-13 november. Under trevliga former och i små grupper pratade vi om hur det är att bo här, vad styrelsen borde ägna sig åt, hur stor avgiften kan tänkas bli nästa år, med mera. En sammanfattande rapport från rådslaget har publicerats på appen Boendeportalen.

På inbjudan av styrelserna i Biologen 2, Trummens Strand och Trummens strand 2 var en delegation från Miljö- och byggnämnden och Samhällsbyggnadsnämnden i Växjö kommun på besök den 20 april. Syftet var att informera om och diskutera vad som ska hända med den ofärdiga byggnaden i kvarteret, Biologen 1, som varit i malpåse i tre år. I samband med besöket överlämnades en skrivelse till kommunen från styrelserna där vi uppmanar till agerande.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 49 medlemmar och vid årets slut 48 medelemmar.

Överlåtelser

33 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	760	446
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 574	14 768	14 952
Sparande per kvm (kr/kvm)	292	332	92
Räntekänslighet (%)	16,6	19,4	33,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	201	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,9	57,9	91,7

Upplysning vid förlust

Avskrivningar enligt K3 reglerna gör att intäkterna inte kan matcka gjorda avskrivningar.
Föreningen har dock ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 676 000	105 000	-1 345 793	-1 312 558	**89 122 649**
Disposition av föregående års resultat:		105 000	-1 417 558	1 312 558	**0**
Årets resultat				-1 161 536	**-1 161 536**
Belopp vid årets utgång	**91 676 000**	**210 000**	**-2 763 351**	**-1 161 536**	**87 961 113**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 763 351
årets förlust	-1 161 536
	-3 924 887
behandlas så att	
till reservfond avsättes	153 000
i ny räkning överföres	-4 077 887
	-3 924 887

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 591 558	2 317 676
Övriga intäkter	3	461 285	1 197 073
		3 052 843	**3 514 749**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-776 041	-821 018
Administrativa kostnader	5	-275 783	-276 278
Styrelsekostnader	6	-38 551	-23 131
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 945 312	-1 945 306
		-3 035 687	**-3 065 733**
Rörelseresultat		**17 156**	**449 016**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 173	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 181 865	-1 761 573
		-1 178 692	**-1 761 573**
Resultat efter finansiella poster		**-1 161 536**	**-1 312 557**
Resultat före skatt		**-1 161 536**	**-1 312 557**
Årets resultat		**-1 161 536**	**-1 312 558**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	115 079 270	117 024 582
		115 079 270	**117 024 582**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfällighetsförening	10	10 893 196	10 893 196
		10 893 196	**10 893 196**
Summa anläggningstillgångar		**125 972 466**	**127 917 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 485	43 715
Övriga fordringar		38 832	464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 816	35 774
		101 133	**79 953**
Kassa och bank		753 295	723 921
Summa omsättningstillgångar		**854 428**	**803 874**
SUMMA TILLGÅNGAR		**126 826 894**	**128 721 652**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 676 000	91 676 000
Fond för yttre underhåll		210 000	105 000
		91 886 000	**91 781 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 763 351	-1 345 793
Årets resultat		-1 161 536	-1 312 558
		-3 924 887	**-2 658 351**
Summa eget kapital		**87 961 113**	**89 122 649**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	37 960 507	38 473 500
Summa långfristiga skulder		**37 960 507**	**38 473 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		485 000	485 000
Leverantörsskulder		49 033	102 923
Övriga skulder		72 067	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	299 174	537 580
Summa kortfristiga skulder		**905 274**	**1 125 503**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**126 826 894**	**128 721 652**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 156	449 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 945 312	1 945 306
Erhållen ränta		3 173	0
Erlagd ränta		-1 220 603	-1 731 862
Betald inkomstskatt		464	-464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**745 502**	**661 995**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		23 230	-45 495
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 874	72 312
Förändring av leverantörsskulder		-53 890	97 337
Förändring av kortfristiga skulder		-127 600	105 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**542 368**	**891 737**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-512 993	-485 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-512 993**	**-485 000**
Årets kassaflöde		**29 375**	**406 737**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		723 921	317 184
Likvida medel vid årets slut		**753 296**	**723 921**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme/grund	100 år
VA inkl stammar	40 år
Värme inkl stammar	40 år
El inkl stammar	40 år
Tak	40 år
Fasad	80 år
Fönster	40 år
Dörrar	40 år
Balkonger	15 år
Hissar	40 år

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 315 697	2 055 946
Hyror garage och parkeringsplatser	249 445	260 830
Hyresintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	3 600	900
Laddning	22 816	0
	2 591 558	**2 317 676**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Räntekompensation	456 128	1 044 584
Övrigt	5 157	152 489
	461 285	**1 197 073**

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	49 060	72 405
El laddning	39 892	0
Fjärrvärme	263 490	345 673
Vatten och avlopp	100 601	110 910
Renhållning	82 338	71 476
Bredband/fiber	7 487	7 395
Fastighetsskötsel	63 318	108 222
Lokalvård	53 188	0
Reparation och underhåll av fastighet	21 956	20 236
Fastighetsförsäkringar	35 343	31 322
Övriga kostnader	59 369	53 381
	776 042	**821 020**

Not 5 Administrativa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	43 483	36 898
Ersättningar till revisor	22 750	18 750
Konsultarvoden	22 125	15 625
Samfällighetsavgifter	169 050	194 062
Programvaror	18 375	10 944
	275 783	**276 279**

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 650	16 537
Arbetsgivaravgifter	9 001	4 319
Övriga personalkostnader	900	2 275
	38 551	**23 131**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	2 707	0
Skattefria ränteintäkter	466	0
	3 173	**0**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 175 888	1 761 537
Räntekostnader för skatter och avgifter	5 977	36
	1 181 865	**1 761 573**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 375 719	105 375 719
Mark	15 043 085	15 043 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**120 418 804**	**120 418 804**
Ingående avskrivningar	-3 394 222	-1 448 916
Årets avskrivningar	-1 945 312	-1 945 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 339 534**	**-3 394 222**
Utgående redovisat värde	**115 079 270**	**117 024 582**

Not 10 Andelar i samfällighetsförening

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 893 196	10 893 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 893 196**	**10 893 196**
Utgående redovisat värde	**10 893 196**	**10 893 196**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	10 411	8 859
Ekonomisk förvaltning	10 313	0
Bostadsrätterna	4 700	5 220
Fastighetsförvaltning	9 709	9 149
Övrigt	0	12 546
Laddning	6 683	0
	41 816	**35 774**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,36	2026-05-25	3 847 390	3 895 874
Swedbank	4,07	2028-05-24	3 847 380	3 895 868
Swedbank	2,351	2026-02-28	5 000 000	0
Swedbank	2,351	2026-02-28	5 000 000	0
Swedbank	2,74	2028-02-25	10 000 000	0
Swedbank	2,348	2026-02-28	5 375 368	0
Swedbank	2,348	2026-02-28	5 375 369	0
Swedbank	2,999	2025-02-28	0	31 166 758
Avgår kortfristig del			-485 000	-485 000
			37 960 507	**38 473 500**
Kortfristig del av långfristig skuld			485 000	485 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	200 933	193 389
Upplupna räntekostnader	49 678	88 416
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 563	119 314
	299 174	**401 119**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 686 000	39 686 000
	39 686 000	**39 686 000**

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Växjö

Pål Karlsson
Ordförande
2026-04-21

Christopher Johansson

2026-04-21

Stefan Green

2026-04-21

Johnny Turesson

2026-04-21

Ludwig Nordström

2026-04-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

LUMINOR REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Biologen 2, org.nr 769637-6412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biologen 2 för år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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 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.

LUMINOR REVISION

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 Biologen 2 för år 2025 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

Växjö den 22 april 2026

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor