

Årsredovisning
för
Brf Agronomen 1
769637-9739

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Agronomen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Årsredovisning
för
Brf Agronomen 1
769637-9739

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Agronomen 1 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

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.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, är upprättad av HSB.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Förlust

Förlust på grund av ökade räntekostnader och inflationen.
Höja avgifterna och minska kostnaderna.
Positivt kassaflöde har föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 241	3 102	3 107	2 994
Resultat efter finansiella poster	-270	-244	-46	171
Soliditet (%)	71,2	71,1	70,7	70,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	768	699	647
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 282	12 415	12 701	12 834
Sparande per kvm (kr/kvm)	177	185	241	303
Räntekänslighet (%)	15,7	16,2	18,2	19,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	225	275	367
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,1	87,2	75,4	76,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 085 000	404 000	-318 903	-244 243	110 925 854
Disposition av föregående års resultat:		208 000	-452 243	244 243	0
Årets resultat				-270 152	-270 152
Belopp vid årets utgång	111 085 000	612 000	-771 146	-270 152	110 655 702

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-771 146
årets förlust	-270 152
	-1 041 298

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	212 000
i ny räkning överföres	-1 253 298
	-1 041 298

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 240 865	3 101 749
Övriga rörelseintäkter		400	225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 241 265	3 101 974
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 497 353	-1 373 245
Övriga externa kostnader	4	-121 737	-119 021
Personalkostnader	5	-76 514	-73 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-894 695	-894 695
Övriga rörelsekostnader		-240 811	-259 409
Summa rörelsekostnader		-2 831 110	-2 719 648
Rörelseresultat		410 155	382 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		584 174	548 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 264 481	-1 175 553
Summa finansiella poster		-680 307	-626 569
Resultat efter finansiella poster		-270 152	-244 243
Resultat före skatt		-270 152	-244 243
Årets resultat		-270 152	-244 243

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	132 366 159	133 260 854
Summa materiella anläggningstillgångar		132 366 159	133 260 854
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	20 377 500	20 377 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 377 500	20 377 500
Summa anläggningstillgångar		152 743 659	153 638 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		596 562	527 090
Övriga fordringar	10	78 599	78 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	703 429	649 685
Summa kortfristiga fordringar		1 378 590	1 255 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 315 626	1 178 918
Summa kassa och bank		1 315 626	1 178 918
Summa omsättningstillgångar		2 694 216	2 434 417
SUMMA TILLGÅNGAR		155 437 875	156 072 771

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

111 085 000

111 085 000

Fond för yttre underhåll

612 000

404 000

Summa bundet eget kapital

111 697 000

111 489 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-771 146

-318 903

Årets resultat

-270 152

-244 243

Summa fritt eget kapital

-1 041 298

-563 146

Summa eget kapital

110 655 702

110 925 854

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

42 766 000

43 234 000

Summa långfristiga skulder

42 766 000

43 234 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

468 000

468 000

Leverantörsskulder

162 888

139 488

Övriga skulder

278 848

251 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 106 437

1 054 393

Summa kortfristiga skulder

2 016 173

1 912 917

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 437 875

156 072 771

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-270 152	-244 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	894 695	894 695
Betald skatt	125	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	624 668	650 450

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-69 472	-1 430
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 744	104 639
Förändring av leverantörsskulder	23 400	15 541
Förändring av kortfristiga skulder	79 855	-41 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 707	727 304

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-468 000	-1 007 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 000	-1 007 000

Årets kassaflöde	136 707	-279 696
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 178 919	1 458 615
Likvida medel vid årets slut	1 315 626	1 178 919

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.

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
Månadsavgifter	2 758 848	2 704 836
Inbetalda driftkostnader	292 699	227 440
Öres- och kronutjämning	9	47
Försäljning inom Sverige, momsfri	26 029	0
Avgifter elparkering	48 171	39 476
Bredband	115 110	99 000
Fastavgift elplats	0	30 950
	3 240 866	3 101 749

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	291 041	289 228
El	433 703	358 584
Avfall	143 421	128 482
Hisskostnader	22 200	20 769
Fastighetsförsäkring	79 802	76 990
Telavox	2 835	2 835
Fastighetsskötsel	109 460	112 404
Övriga fastighetskostnader	127 409	119 914
V/A	164 602	142 439
Bredband	122 880	121 600
	1 497 353	1 373 245

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Dataskommunikation	5 252	5 252
Ersättningar till revisor	15 000	17 250
Redovisningstjänster	84 000	82 000
Bankkostnader	5 082	3 890
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 194	800
Programvaror	8 709	8 329
Lokalhyra	1 500	1 500
	121 737	119 021

Not 5 Styrelsekostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	17 714	15 978
	76 514	73 278

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	894 695	894 695
	894 695	894 695

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighet	1 264 481	1 175 553
	1 264 481	1 175 553

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 469 500	136 469 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 469 500	136 469 500
Ingående avskrivningar	-3 208 646	-2 313 951
Årets avskrivningar	-894 695	-894 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 103 341	-3 208 646
Utgående redovisat värde	132 366 159	133 260 854

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Fordran Geologens Samfällighetsförening

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 377 500	20 377 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 377 500	20 377 500
Utgående redovisat värde	20 377 500	20 377 500

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Tillskott Geologens Samfällighetsförening	78 598	78 598
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	1	126
	78 599	78 724

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	33 052	32 961
Ekonomisk förvaltning	23 813	21 000
Upplupna ränteintäkter	582 797	540 004
Bredband	30 720	30 720
El Samfällighet	0	25 000
Bostadsrätterna	5 910	0
Fastighetsförvaltning	27 137	0
	703 429	649 685

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	4,31	2027-06-30	14 591 000	14 747 000
Stadshypotek	2,49	2028-06-30	14 052 000	0
Stadshypotek	1,30	2026-06-30	14 591 000	14 747 000
Stadshypotek	3,76	2025-06-30	0	14 208 000
Avgår kortfristig del			-468 000	-468 000
			42 766 000	43 234 000

Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen är 40 894 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	183 591	185 554
Övriga upplupna kostnader	104 553	91 459
Förutbetalda intäkter	818 293	777 380
	1 106 437	1 054 393

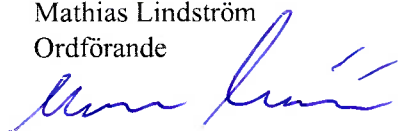
Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	92 400 000	92 400 000
	92 400 000	92 400 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19

Växjö 2026-02-19

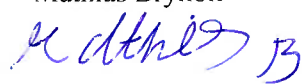
Mathias Lindström
Ordförande



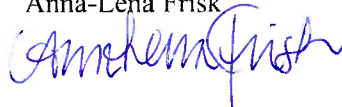
Lars Berg



Mathias Brynolf



Anna-Lena Frisk



Magnus Andersson



Minja Bajramovic



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-19



Tommy Jonasson
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 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.

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.

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 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:

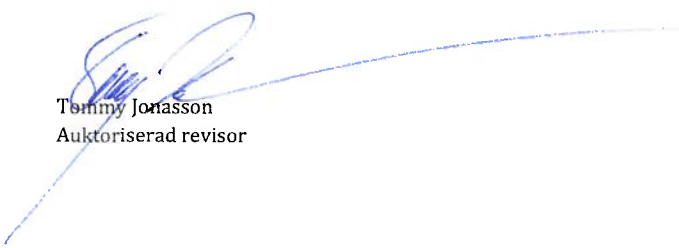
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 19 februari 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor