

Årsredovisning
för
Brf Agronomen 2

769637-9747

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Agronomen 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

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 25 lägenheter. Inflyttning har skett i oktober 2021.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Christian Gogic	ordförande
Nea Svensson	ledamot
Simon Sonesson	ledamot
Simon Nilsson	ledamot

Beskrivning fastigheten

Fastighetsbeteckning är Agronomen 3.

Fastighetens areal är 1 170 kvm och lägenhetsytan är 1 611 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Lägenheter

Föreningen upplåter totalt 25 lägenheter.

2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	2 st

JS
CG
NB
SN

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 388	1 341	1 303	1 165
Resultat efter finansiella poster	-117	-105	96	-29
Soliditet (%)	70,6	70,5	70,3	70,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	741	736	667	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 210	12 344	12 489	12 623
Sparande per kvm (kr/kvm)	176	183	308	231
Räntekänslighet (%)	16,5	16,8	18,7	19,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	212	251	273
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	88,4	79,7	90,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	48 625 000	192 000	-163 351	-104 901	48 541
Disposition av föregående års resultat:		99 000	-203 901	104 901	
Årets resultat				-117 394	-117
Belopp vid årets utgång	48 625 000	291 000	-367 252	-117 394	48 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-367 252
årets förlust	-117 394
	-484 646

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	101 000
i ny räkning överföres	-585 646
	-484 646

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader samt den allmänna inflationen har lett till underskott.

Höja avgifterna och minska kostnaderna.

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

SS
C.G
15
SN

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 388 195	1 341 431
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 388 195	1 341 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-690 241	-618 474
Övriga externa kostnader	4	-69 976	-68 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 225	-400 225
Övriga rörelsekostnader		-107 590	-186 045
Summa rörelsekostnader		-1 268 032	-1 273 200
Rörelseresultat		120 163	68 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290 934	269 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-528 491	-442 705
Summa finansiella poster		-237 557	-173 132
Resultat efter finansiella poster		-117 394	-104 901
Resultat före skatt		-117 394	-104 901
Årets resultat		-117 394	-104 901

SS
15
C-6
S.N

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

57 320 721

57 720 946

Summa materiella anläggningstillgångar

57 320 721

57 720 946

Summa anläggningstillgångar

57 320 721

57 720 946

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

240 897

258 818

Övriga fordringar

10 252 193

10 212 450

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

358 087

309 135

Summa kortfristiga fordringar

10 851 177

10 780 403

Kassa och bank

Kassa och bank

412 494

410 322

Summa kassa och bank

412 494

410 322

Summa omsättningstillgångar

11 263 671

11 190 725

SUMMA TILLGÅNGAR

68 584 392

68 911 671

SS
C-6
SW

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		48 625 000	48 625 000
Fond för yttre underhåll		291 000	192 000
Summa bundet eget kapital		48 916 000	48 817 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-367 252	-163 351
Årets resultat		-117 394	-104 901
Summa fritt eget kapital		-484 646	-268 252
Summa eget kapital		48 431 354	48 548 748

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 454 000	19 670 000
Summa långfristiga skulder		19 454 000	19 670 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		216 000	216 000
Leverantörsskulder		66 284	47 698
Övriga skulder		9 023	8 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	407 731	421 002
Summa kortfristiga skulder		699 038	692 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 584 392

68 911 671

NS

SS

C-G

SN

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-117 394

-104 901

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

400 225

400 225

Betald skatt

-18

-2

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

282 813

295 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

17 921

-35 584

Förändring av kortfristiga fordringar

-88 677

30 787

Förändring av leverantörsskulder

18 586

22 861

Förändring av kortfristiga skulder

-12 471

5 909

Kassaflöde från den löpande verksamheten

218 172

319 295

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-216 000

-234 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-216 000

-234 000

Årets kassaflöde

2 172

85 295

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

410 322

325 027

Likvida medel vid årets slut

412 494

410 322

SS
NS
SW
CG

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.

SS
AG
CG
SW

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 194 504	1 185 885
Inbetalda driftkostnader	193 677	155 546
Öres- och kronutjämning	14	0
	1 388 195	1 341 431

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	123 474	124 185
El	160 054	153 863
Avfall	78 754	73 724
Telavox	1 499	1 776
Fastighetsförvaltning	97 944	93 070
Fastighetsförsäkring	40 227	37 593
Övriga fastighetskostnader	55 987	71 119
V/A	81 002	63 144
Bredband Wexnet	51 300	0
	690 241	618 474

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	14 375	13 000
Datakommunikation	5 252	5 252
Redovisningstjänster	36 752	35 876
Bankkostnader	3 785	2 895
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 020	1 600
Programvaror	8 792	8 329
Lokalhyra	0	1 500
	69 976	68 452

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	526 577	442 705
Räntekostnader för skatter och avgifter	1 914	0
	528 491	442 705

15 55
C-G
SW

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 022 500	59 022 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 022 500	59 022 500
Ingående avskrivningar	-1 301 554	-901 329
Årets avskrivningar	-400 225	-400 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 701 779	-1 301 554
Utgående redovisat värde	57 320 721	57 720 946

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	30 729	29 871
Ekonomisk förvaltning	12 000	9 188
Colix	505	505
Fastighetsförvaltning	23 919	0
Upplupna ränteintäkter	290 934	269 571
	358 087	309 135

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebel 2024-12
Stadshypotek	2,56	2026-09-30	6 551 000	
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	6 569 000	6 641
Stadshypotek	3,99	2027-09-30	6 550 000	6 622
Stadshypotek	2,83	2025-09-30	0	6 623
Avgår kortfristig del			-216 000	-216
			19 454 000	19 670

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 18 590 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 466	13 614
Övriga upplupna kostnader	48 241	45 249
Förutbetalda intäkter	346 024	362 139
	407 731	421 002

SS CGS
SN NS

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 300 000	41 300 000
	41 300 000	41 300 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-29

Växjö 2026-05-29



Christian Gogic
Ordförande



Nea Svensson

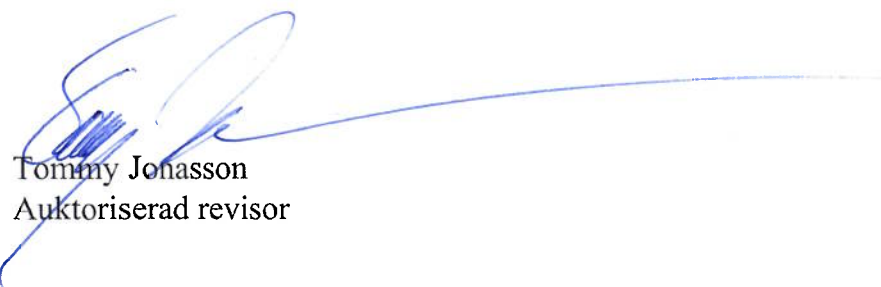


Simon Sonesson



Simon Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-29



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Agronomen 2, org.nr 769637-9747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Agronomen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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:

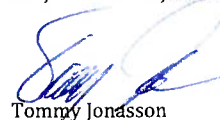
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 maj 2026



Tommy Jonasson

Auktoriserad revisor