



Årsredovisning

för

Brf Argus 3 i Växjö

769625-8206

Räkenskapsåret 2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Argus 3 i Växjö 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 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 2093,2 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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

Föreningen har upprättat en underhållsplan avseende underhållsbehovet för föreningens fastighet fram till år 2050. Underhållsplanen är ursprungligen upprättad med stöd av extern konsult hjälp och har dokumenterats genom systemstödet Planima. Under året har underhållsplanen uppdaterats.

Styrelsen

För 2025 är följande styrelseledamöter:

Ordförande

*Mandat t.o.m.
ordinarie stämma*

Cristin Svensson

2026

Ledamöter

Jonas Karlsson

2026

Pär-Johan Schwartz

2027

Hanna Hagelby

2026

Albin Andersson

2027

Revisor

Tommy Jonasson

2026

Valberedning

Håkan Belin

Per-Anders Berglund

Firmatecknare

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

Försäljningar

Under 2025 har 2 försäljningar skett. Genomsnittspriset var 36 009 kr/kvm (36 421 kr/kvm).

Medlemmar

Föreningen har 30 medlemmar per den 31 december 2025.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 834	1 774	1 647	1 539
Resultat efter finansiella poster	-55	45	17	131
Soliditet (%)	67,1	68,4	67,9	67,3
Räntekänslighet (%)	9,4	9,2	10,2	11,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	93,2	92,1	91,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	821	796	738	685
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 681	7 366	7 548	7 781
Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 976	6 913	7 126	7 222
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	175	160	214

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 300 000	2 584 000	-2 039 544	45 341	34 889 797
Disposition av föregående års resultat:		597 000	-551 659	-45 341	0
Uttag underhållsfond		-475 000			-475 000
Årets resultat				-55 267	-55 267
Belopp vid årets utgång	34 300 000	2 706 000	-2 591 203	-55 267	34 359 530

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 591 203
årets förlust	-55 267
	-2 646 470

behandlas så att	
avsättes till underhåll	597 000
i ny räkning överföres	-3 243 470
	-2 646 470

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	1 833 689	1 773 996
Övriga rörelseintäkter		18 626	14 436
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 852 315	1 788 432
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 039 846	-879 579
Övriga externa kostnader	4	-58 665	-61 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-320 770	-320 770
Summa rörelsekostnader		-1 419 281	-1 261 410
Rörelseresultat		433 034	527 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 501	33 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-502 802	-515 228
Summa finansiella poster		-488 301	-481 681
Resultat efter finansiella poster		-55 267	45 341
Resultat före skatt		-55 267	45 341
Årets resultat		-55 267	45 341

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 378 378	49 691 356
Inventarier, verktyg och installationer	8	56 855	64 647
Summa materiella anläggningstillgångar		49 435 233	49 756 003
Summa anläggningstillgångar		49 435 233	49 756 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		322 699	305 493
Övriga fordringar		25	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 244	20 733
Summa kortfristiga fordringar		350 968	326 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 405 928	948 493
Summa kassa och bank		1 405 928	948 493
Summa omsättningstillgångar		1 756 896	1 274 743
SUMMA TILLGÅNGAR		51 192 129	51 030 746

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 300 000	34 300 000
Fond för yttre underhåll		2 706 000	2 584 000
Summa bundet eget kapital		37 006 000	36 884 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 591 203	-2 039 544
Årets resultat		-55 267	45 341
Summa fritt eget kapital		-2 646 470	-1 994 203
Summa eget kapital		34 359 530	34 889 797
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 777 275	15 040 488
Summa långfristiga skulder		15 777 275	15 040 488
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	379 004
Leverantörsskulder		117 577	84 918
Skatteskulder		72 720	70 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	565 027	566 039
Summa kortfristiga skulder		1 055 324	1 100 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 192 129	51 030 746

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-55 267	45 341
Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet	320 770	320 770
Betald skatt	2 219	15 146

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

267 722 381 257

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-17 206	4 354
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 511	13 619
Förändring av leverantörsskulder	32 659	10 548
Förändring av kortfristiga skulder	-1 012	35 214

Kassaflöde från den löpande verksamheten

274 652 444 992

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 017 036	0
Amortering av lån	-359 253	-379 004
Utbetald fond för yttre underhåll	-475 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

182 783 -379 004

Årets kassaflöde

457 435 65 988

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 948 493 882 506

Likvida medel vid årets slut

1 405 928 948 494

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 % - 10 %
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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande nettoskuld på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	1 717 491	1 667 172
Hysesinkomster lokal	100 548	93 522
Öres- och kronutjämning	-	2
Gemensam lokal/rum	8 450	5 800
Förråd	7 200	7 500
	1 833 689	1 773 996

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Vatten/Avlopp	70 554	60 231
Renhållning	58 309	40 033
Fjärrvärme	416 265	385 925
El	34 436	47 938
Försäkring fastighet	31 963	30 402
Snöröjning	11 188	14 000
Övriga fastighetskostnader	101 616	50 226
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	37 760	36 360
Reparation och underhåll	138 736	68 017
Möten	3 390	2 207
Fastighetsskötsel/städning	134 451	144 240
Trädgårdstjänster	1 178	-
	1 039 846	879 579

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-	530
Datakommunikation	4 153	5 430
Ersättning till revisor	14 000	16 375
Redovisningstjänster	29 000	28 250
Bankkostnader	5 328	4 141
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 037	2 183
Programvaror	5 147	4 152
	58 665	61 061

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	312 978	312 978
Avskrivningar på inventarier och verktyg	7 792	7 792
	320 770	320 770

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	501 638	513 907
Övriga räntekostnader	1 164	1 321
	502 802	515 228

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 465 324	52 465 324
Ingående avskrivningar	-2 773 968	-2 460 990
Årets avskrivningar	-312 978	-312 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 086 946	-2 773 968
Utgående redovisat värde	49 378 378	49 691 356

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 941	106 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 941	106 941
Ingående avskrivningar	-42 294	-34 502
Årets avskrivningar	-7 792	-7 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 086	-42 294
Utgående redovisat värde	56 855	64 647

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	13 441	12 913
Ekonomisk förvaltning	10 063	7 250
Bredband	570	570
Bostadsrätterna	4 170	-
	28 244	20 733

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,93	2030-09-01	4 350 000	-
Stadshypotek	2,61	2028-12-01	2 400 000	2 700 000
Stadshypotek	2,58	2027-09-01	4 350 000	-
Stadshypotek	3,02	2025-12-01	-	7 742 217
Stadshypotek	3,66	2029-04-30	4 977 275	4 977 275
Avgår kortfristig del			-300 000	-379 004
			15 777 275	15 040 488

Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	379 004
--------------------------------------	---------	---------

Genomsnittlig räntenivå för utestående skuld var på balansdagen 3,0 % (3,1%). Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen var 14 577 275 kr. Genomsnittlig räntebindningstid var vid periodens utgång 3,2 år (2,5).

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	15 181	34 468
Övriga upplupna kostnader	76 436	72 262
Förutbetalda månadsavgifter	473 409	459 309
	565 026	566 039

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cristin Svensson
Ordförande

Jonas Karlsson

Hanna Hagelby

Albin Andersson

Pär-Johan Schwartz

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

PÄR-JOHAN TORBEN ARNESSON SCHWARZ

0b01488d-5a20-4af1-9357-4b3052944363 - 2026-04-14 08:40:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b4d8d7be-2dff-460b-89c1-8bb0834fc140 - SE

CRISTIN SVENSSON

9d41f927-3f77-41cc-8bf2-6cc24c0ea4db - 2026-04-14 08:46:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ceccb2d7-9357-4a5a-b672-74ab55f64927 - SE

Karl Jonas Christian Karlsson

cdc3b763-bab5-42ed-9f12-b2b527262595 - 2026-04-14 11:05:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ec510013-c60b-4c23-89af-40c519d6036d - SE

Gustav Albin Andersson

fb7d3acb-51dd-47d1-b674-ad9bfb25d288 - 2026-04-14 18:19:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 96d285bc-a587-452b-8c7b-245268acaf97 - SE

Hanna Elisabeth Hagelby

95f20811-8df8-4618-a0bf-0296d3a8044f - 2026-04-14 18:20:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e7a15d7d-e6f6-4bb9-95e2-80cd3e283f61 - SE

TOMMY JONASSON

18d4072d-0427-4316-a54f-dff2795ae633 - 2026-04-14 18:46:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 07c5297a-6027-4bc7-bad4-d31a5779164d - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmenteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende