



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vargen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 14	2003	Solna
Vargen 3	2003	Solna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1953 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 92 bostadsrätter om totalt 4 469 kvm och 2 lokaler om 176 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 645 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Åberg	Ordförande
Patric Karlsson	Styrelseledamot
Aran Anwar	Styrelseledamot
Kristoffer Nygård	Styrelseledamot
Marcus Hildinger	Styrelseledamot
Sami Ahola	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jaan Andres Kubja Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Omläggning av tak
- 2005** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2007** ● Renovering trapphus
- 2011-2012** ● Fasadrenovering och Balkongbyggnad
- 2013** ● Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer
- 2016** ● Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7
Nytt lås och passersystem - Järnvägsgatan och Bangatan
Stamventiler - Bytt stamventiler, Bangatan och Järnvägsgatan
Värmecentraler uppgradering - Bangatan samt Järnvägsgatan
Entrédörrar Bangatan 3-7 - Renoverade dörrar
- 2017** ● Ny tvättmaskin och torktumlare - Tvättstuga Järnvägsgatan
- 2018** ● Värmeslingor - Takrännor och stuprör Järnvägsgatan
- 2020** ● Servisledning vatten bytt, både Vargen 3 och 14 - Nya ledningar, inkommande vatten båda fastigheterna
Nya avloppsanslutningar (spill och dagvatten) till kommunalt avloppsnät, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)
Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolering - Runt hela fastigheten
Ny pump till pumpgrop, undercentralen Järnvägsgatan (Vargen 3)
Nya radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer (element) i båda fastigheterna
Nya entredörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)

- 2020** ● Nya fönster och terrassdörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)
Entréer Bangatan 3-7, ny plattbeläggning, trappsteg, räcken och dagvattenbrunnar
Nya Troaxförråd, källare Bangatan 1B-1F samt Bangatan 3-7 - Till de nya lägenheterna gatuplan Bangatan 1F-7C
- 2022-2023** ● Nya tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna). - I samband med bygget av 18 st nya lägenheter på båda vindarna (9 st på vardera vind)
- 2024** ● Installation mekanisk frånluft (MF) Vargen 3
Värmeslingor tak, Vargen 14
Ny trapphusbelysning Vargen 3 och 14

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av fönster och dörrar på de kommersiella lokalerna
Byte av gamla säkerhetsdörrar/branddörrar källare
Genomgång av tvättstugor, tvättmaskiner och torktumlare
Byte av passersystem
Uppförande av miljöstation för fastighetsnära insamling (FNI) enligt nya lagkrav fr.o.m. 2027

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Mälarenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsskötsel	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring	IF
Hushållsavfall	Prezero Recycling AB
Vatten	Solna Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens negativa resultat för 2025 uppgår till 1 264 248 kr och förklaras huvudsakligen av tillfälliga kostnader och finansieringskostnader hänförliga till det pågående vindsprojektet i föreningens fastigheter Vargen 3 och Vargen 14.

Räntekostnaderna för fastighetslån uppgick under året till 1 410 534 kr, varav en del avser ett överbrygningslån om 4 800 000 kr som upptagits för att täcka föreningens kostnader i samband med ombyggnationen av taken och vindarna, i avvaktan på att avtalad köpeskilling om 6 000 000 kr erläggs av fastighetsbolaget enligt det upplåtelseavtal för vindarna som ingicks 2018. Som säkerhet för köpeskillingen är fyra av de nio vindslägenheterna i Vargen 3 pantsatta till förmån för föreningen med 1 500 000 kr per lägenhet, totalt 6 000 000 kr. I takt med att lägenheterna färdigställs och säljs frigörs pantbeloppen och utbetalas till föreningen, varefter föreningen planerar att amortera överbrygningslånet och därigenom minska de totala räntebärande skulderna från 42 207 000 kr till ca 38 207 000 kr. Förseningen av vindsprojektet, och därmed av såväl köpeskillingen som de förväntade avgiftsintäkterna från de nya vindslägenheterna, har sammantaget belastat föreningens kassaflöde negativt under en utdragen period. Avgiftshöjningen om 20 procent från april 2026 ska ses i detta ljus.

Under 2025 belastades resultatet vidare av engångskostnader om sammanlagt cirka 674 000 kr avseende juridiska åtgärder (401 006 kr) och teknisk konsult (272 759 kr), vilka är direkt hänförliga till vindsprojektet och inte utgör återkommande kostnader. Därutöver tillkommer avskrivningar om 777 636 kr, vilka är en redovisningsmässig kostnad utan påverkan på föreningens kassaflöde. Avskrivningarna är högre än föregående år, då de uppgick till 555 016 kr, vilket förklaras av att föreningen från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar K3 som redovisningsregelverk. Under K3 aktiveras investeringar och skrivs av över tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, till skillnad från tidigare tillämpat K2-regelverk under vilket kostnader för underhåll och vissa investeringar redovisades direkt i resultatet. Övergången till K3 medför att jämförelsen med föregående års kostnader inte är fullt ut rättvisande, vilket styrelsen vill upplysa om.

Årets resultat har samtidigt påverkats positivt av en ersättning om 1 200 000 kr avseende försenad köpeskilling kopplad till upplåtelseavtalet för vindsprojektet. Denna intäkt är av engångskaraktär och påverkar inte föreningens kassaflöde.

I samband med vindsprojektet har föreningen även passerat på att tidigarelägga ett antal planerade underhållsåtgärder, däribland omläggning av taken på Vargen 3 och Vargen 14. Dessa åtgärder hade i annat fall belastat föreningen inom en snar framtid. Under 2025 har en ny underhållsplan upprättats av teknisk konsult, med en planeringshorisont om 50 år i enlighet med gällande regelverk. Planen visar att föreningen, tack vare de genomförda underhållsåtgärderna, inte har några större underhållsbehov inom den närmaste framtiden. Den beräknade genomsnittliga underhållskostnaden uppgår enligt planen till ca 100 kr per kvm och år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 163 600	2 932 999	2 900 869	2 861 166
Resultat efter fin. poster	-1 264 248	-5 283 187	-9 113 968	-3 057 511
Soliditet (%)	22	26	33	51
Yttre fond	255 874	437 218	255 180	252 000
Taxeringsvärde	116 183 000	85 060 000	85 060 000	85 060 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	638	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	88,8	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 444	8 534	9 698	6 778
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 087	8 152	9 213	6 439
Sparande / kvm totalyta, kr	-74	-404	-296	4
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	80	68	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	192	169	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	37	28	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	309	266	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	4,08	5,04	1,70
Räntekänslighet (%)	15,33	14,53	15,21	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

De kostnader och finansieringsbehov som redogörs för ovan under Väsentliga händelser får även direkta konsekvenser för föreningens nyckeltal, och styrelsen vill här belysa hur dessa påverkas av vindsprojektets slutförande – både vad gäller 2025 års utfall och den förväntade förbättringen under 2026.

I 2025 års bokslut uppgår nyckeltalet skuldsättning per kvm bostadsrättsyta till 9 444 kr och nyckeltalet sparande per kvm till -74 kr. Båda nyckeltalen är negativt påverkade av de omständigheter som beskrivs ovan, och speglar inte föreningens normala eller långsiktiga ekonomiska situation.

Under 2026 förväntas båda nyckeltalen förbättras väsentligt av två samverkande faktorer. Den första är att de nio återstående vindslägenheterna i Vargen 3 tillför ca 600 kvm ny bostadsyta när de färdigställs, vilket ökar föreningens totala bostadsrättsyta från 4 437 kvm till ca 5 037 kvm. Den andra är att föreningen, när köpeskillings pantbelopp frigörs i takt med att de pantsatta lägenheterna säljs, planerar att amortera ca 4 000 000 kr av överbrygningslånet och därigenom minska de räntebärande skulderna från 42 207 000 kr till ca 38 207 000 kr. Tillsammans medför dessa två faktorer att nyckeltalet skuldsättning per kvm beräknas förbättras från 9 444 kr till ca 7 500 kr – en minskning med nästan 2 000 kr per kvm.

Nyckeltalet sparande per kvm förväntas likaså förbättras markant under 2026, drivet av avgiftshöjningen om 20 procent från april 2026, de tillkommande avgiftsintäkterna från de 600 nya kvm samt den låga beräknade underhållskostnaden om ca 100 kr per kvm och år enligt den nya underhållsplanen. Sammantaget beräknas sparandet enligt budget förbättras till ca 110–120 kr per kvm. Det bör understrykas att detta är framåtblickande uppskattningar enligt budget, baserade på att de återstående lägenheterna färdigställs och tillträds enligt plan under 2026.

Sammantaget bedömer styrelsen att de negativa resultaten under perioden 2022–2025 ska ses som en följd av ett avgränsat investerings- och projektskede, där föreningen genom genomförda åtgärder skapat förutsättningar för stärkt långsiktig ekonomi, lägre skuldsättning och ökade avgiftsintäkter från och med 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	37 256 423	-	-	37 256 423
Upplåtelseavgifter	15 385 311	-	-	15 385 311
Fond, yttre underhåll	437 218	-437 218	255 874	255 874
Kapitaltillskott	2 406 250	-	-	2 406 250
Balanserat resultat	-36 453 322	-4 845 969	-255 874	-41 555 165
Årets resultat	-5 283 187	5 283 187	-1 264 248	-1 264 248
Eget kapital	13 748 693	0	-1 264 248	12 484 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-41 299 291
Årets resultat	-1 264 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 874
Totalt	-42 819 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	142 955
Balanseras i ny räkning	-42 819 414

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 163 600	2 932 999
Övriga rörelseintäkter	3	1 200 000	0
Summa rörelseintäkter		4 363 600	2 932 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 183 527	-5 255 224
Övriga externa kostnader	9	-980 314	-351 941
Personalkostnader	10	-278 968	-239 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 636	-555 016
Summa rörelsekostnader		-4 220 444	-6 401 600
RÖRELSERESULTAT		143 155	-3 468 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 130	28 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 410 534	-1 842 587
Summa finansiella poster		-1 407 404	-1 814 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 264 248	-5 283 187
ÅRETS RESULTAT		-1 264 248	-5 283 187

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 720 047	51 514 603
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 720 047	51 514 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 720 047	51 514 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 039	36 253
Övriga fordringar	14	2 763 150	322 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 405	45 548
Summa kortfristiga fordringar		2 893 594	404 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 600	611 744
Summa kassa och bank		5 600	611 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 899 193	1 015 887
SUMMA TILLGÅNGAR		55 619 240	52 530 490

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 047 984	55 047 984
Fond för yttre underhåll		255 874	437 218
Summa bundet eget kapital		55 303 858	55 485 202
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-41 555 165	-36 453 322
Årets resultat		-1 264 248	-5 283 187
Summa ansamlad förlust		-42 819 414	-41 736 509
SUMMA EGET KAPITAL		12 484 444	13 748 693
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 206 950	37 866 282
Leverantörsskulder		155 721	160 417
Övriga kortfristiga skulder		89 938	91 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	682 187	663 175
Summa kortfristiga skulder		43 134 796	38 781 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 619 240	52 530 490

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	143 155	-3 468 601
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	777 636	555 016
	920 791	-2 913 585
Erhållen ränta	3 130	28 001
Erlagd ränta	-1 442 868	-1 891 424
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-518 946	-4 777 008
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 059	-52 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 665	200 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-519 341	-4 629 598
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 983 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 983 080	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 800 000	0
Amortering av lån	-459 332	-459 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 340 668	-459 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 838 247	-5 088 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	867 037	5 955 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 705 284	867 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vargen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,32 - 1,67 %
Yttertak	1,98 %
Fasader	1,98 %
Balkonger	1,76 %
Fönster	3,95 %
Stamledningar VA	2,64 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	3,95 %
Ventilation	2,64 %
El	2,64 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 750 011	2 564 404
Hysesintäkter bostäder	31 788	31 788
Hysesintäkter lokaler, moms	322 188	275 489
Hysesintäkter p-plats	12 000	14 500
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	432	408
Uppvärmning, moms	5 400	4 500
Pantsättningsavgift	12 906	9 645
Överlåtelseavgift	16 290	22 808
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	4 802	2 058
Öres- och kronutjämnning	-5	3
Summa	3 163 600	2 932 999

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 200 000	0
Summa	1 200 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 889	17 352
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 027
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	53 816	180 982
Städning enligt avtal	71 725	74 964
Sotning	6 061	11 180
Besiktningar	36 687	54 659
Myndighetstillsyn	6 792	0
Gårdkostnader	0	4 662
Gemensamma utrymmen	0	5 216
Snöröjning/sandning	27 597	123 975
Fordon	0	966
Summa	255 568	475 981

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 900	0
Källarutrymmen	2 192	0
Sophantering/återvinning	1 754	0
Dörrar och lås/porttele	5 243	17 196
VVS	21 435	6 790
Värmeanläggning/undercentral	0	3 657
Elinstallationer	10 306	4 122
Vattenskada	31 972	0
Summa	79 802	31 765

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	65 491	57 763
Entr/trapphus	0	1 343 051
Dörrar och lås	0	113 407
VVS	0	286 803
Ventilation	34 084	954 729
Tak	43 380	0
Garage/parkering	0	93 750
Summa	142 955	2 849 503

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	162 732	369 842
Uppvärmning	816 729	893 253
Vatten	213 179	173 435
Sophämtning/renhållning	151 601	143 694
Grovsopor	7 712	0
Summa	1 351 953	1 580 224

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	125 047	72 034
Bredband	65 178	89 827
Fastighetsskatt	163 024	155 890
Summa	353 249	317 751

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	401 006	38 747
Inkassokostnader	16 042	13 751
Revisionsarvoden extern revisor	16 873	28 253
Styrelseomkostnader	0	1 430
Föreningskostnader	27 695	27 815
Förvaltningsarvode enl avtal	105 206	100 978
Överlåtelsekostnad	33 106	34 017
Pantsättningskostnad	19 255	14 569
Övriga förvaltningsarvoden	0	15 989
Administration	80 761	4 887
Konsultkostnader	272 759	71 505
Vidarefakturerade kostnader	441	0
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Föreningsavgifter	525	0
Övriga externa kostnader	335	0
Summa	980 314	351 941

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	212 275	182 177
Arbetsgivaravgifter	66 693	57 243
Summa	278 968	239 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 410 534	1 842 587
Summa	1 410 534	1 842 587

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 574 436	60 574 436
Årets inköp	1 983 080	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 557 516	60 574 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 059 833	-8 504 817
Årets avskrivning	-777 636	-555 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 837 469	-9 059 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 720 047	51 514 603
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 237 230</i>	<i>17 237 230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 508 000	40 943 000
Taxeringsvärde mark	40 675 000	44 117 000
Summa	116 183 000	85 060 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 600	61 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 600	61 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 600	-61 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 600	-61 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 019	9 198
Skattefordringar	50 717	57 851
Momsavräkning	2 729	0
Transaktionskonto	1 647 535	239 458
Borgo räntekonto	1 052 149	15 836
Summa	2 763 150	322 342

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 035	6 756
Förutbet försäkr premier	43 668	21 016
Förutbet bredband	23 702	17 776
Summa	76 405	45 548

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-20	3,44 %	4 576 138	4 825 742
Handelsbanken	2026-03-11	3,44 %	7 777 500	7 862 500
Handelsbanken	2026-01-29	3,44 %	7 161 250	7 246 250
Handelsbanken	2026-01-29	3,44 %	1 231 244	1 231 244
Handelsbanken	2026-01-14	3,44 %	1 245 965	1 259 545
Handelsbanken	2026-03-11	3,44 %	974 264	984 912
Handelsbanken	2026-03-10	3,44 %	1 314 916	1 330 416
Handelsbanken	2026-01-29	3,44 %	1 125 673	1 125 673
Handelsbanken	2026-02-26	3,44 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-23	3,44 %	4 800 000	
Summa			42 206 950	37 866 282
Varav kortfristig del			42 206 950	37 866 282

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 910 290 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	521	520
Uppl kostnad Städning entrepr	6 312	6 022
Uppl kostn el	18 629	25 625
Uppl kostnad Värme	102 399	106 844
Uppl kostn försäkring	0	776
Uppl kostn räntor	143 077	175 411
Uppl kostnad Sophämtning	12 493	0
Uppl kostnad arvoden	91 000	60 726
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 592	19 080
Förutbet hyror/avgifter	263 164	254 171
Beräkn arvode revision	16 000	14 000
Summa	682 187	663 175

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 322 000	38 784 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För information om väsentliga händelser efter verksamhetsåret hänvisas till förvaltningsberättelsens avsnitt Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt Upplysning vid förlust, där en utförlig redogörelse lämnas för vindsprojektets status, föreningens finansiella situation och förväntad utveckling under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Mathias Åberg
Ordförande

Aran Anwar
Styrelseledamot

Kristoffer Nygård
Styrelseledamot

Marcus Hildinger
Styrelseledamot

Patric Karlsson
Styrelseledamot

Sami Ahola
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jaan Andres Kubja
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:14

DOCUMENT ID:

SyG-pPseyzl

ENVELOPE ID:

Bk-6wiekGe-SyG-pPseyzl

DOCUMENT NAME:

Brf Vargen, 716421-9029 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

8f66a98a74b2eae34185d0c337222f474ccd385ec10dc4a531c5e8652b17c825f846edb2e3432d57cad08b9a8e78660ec154145a8ac336cdde47ba4f5b0843eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS STEFAN HILDIN GER marcus.hildinger@hotmail.com l.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:41 12.05.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.83.217
2. ARAN ANWAR aran.anwar96@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:37 12.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.111.107
3. MATHIAS ÅBERG mathias.aberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:28 12.05.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.111.248
4. SAMI AHOLA sami.ahola@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:45 12.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.111.91
5. PATRIC ÖRJAN KARLSSON patric.karlsson88@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:09 12.05.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.111.90
6. KRISTOFFER NYGÅRD kristoffer.ny@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 22:53 12.05.2026 22:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.12
7. Jaan Andres Kubja kubja@kubjarevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:57 13.05.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.124.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



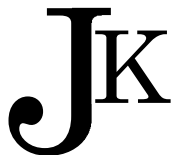
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens beskrivning i förvaltningsberättelsen, stycket Årets förlust, ger en beskrivning av osäkerheter om likviditeten. Med beaktande av detta tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externe revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för. Brf Vargen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

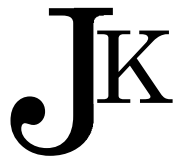
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers



bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2026

Jaan Kubja.

Av föreningen vald extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 12.05.2026 15:14

DOCUMENT ID:

HJeWaDsgkfg

ENVELOPE ID:

BkWpvsxJfl-HJeWaDsgkfg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vargen 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

c5fc1c4085bf3f0cee4d69af215b97b194cf488f76914648
0a8755a869fc36d1e29ee6bfcd7964235c51f32649bb54
9f42103ab87316333089caa9ba9e0642cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jaan Andres Kubja	Signed	13.05.2026 08:59	eID	Swedish BankID
kubja@kubjarevision.se	Authenticated	13.05.2026 08:58	Low	IP: 217.213.124.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed