Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Brf Vargen Borås
Org nr: 764500-3620

2024-07-01 – 2025-06-30

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Ordföranden har ordet

Under hösten 2024 slutfördes arbetet med det stopp i avloppet från Kungsgatan 5 som vi drabbades av under senvintern 2024. Rötter från träden i parken hade delvis satt igen avloppsrören varför nya rör och spolbrunnar installerades. För att förebygga ytterligare igenväxning relinades röret från fastigheten ut till första spolbrunnen vid parkeringen.

Under hösten 2024 målades tvättstugan och mangelrummet på Kungsgatan om. Där installerades också en ny tvättmaskin och ett nytt torkskåp. Den större tvättmaskinen på Järnvägsgatan 17 gick sönder och byttes ut mot en ny.

Under våren 2025 genomfördes en omfattande upprustning av buskar och växter i parken. En trädvårdsplan har tagits fram som underlag för fortsatt arbete med våra 37 träd, varav många behöver klippas in och några enstaka tas bort eller bytas ut. Arbetet fortsätter under hösten 2025.

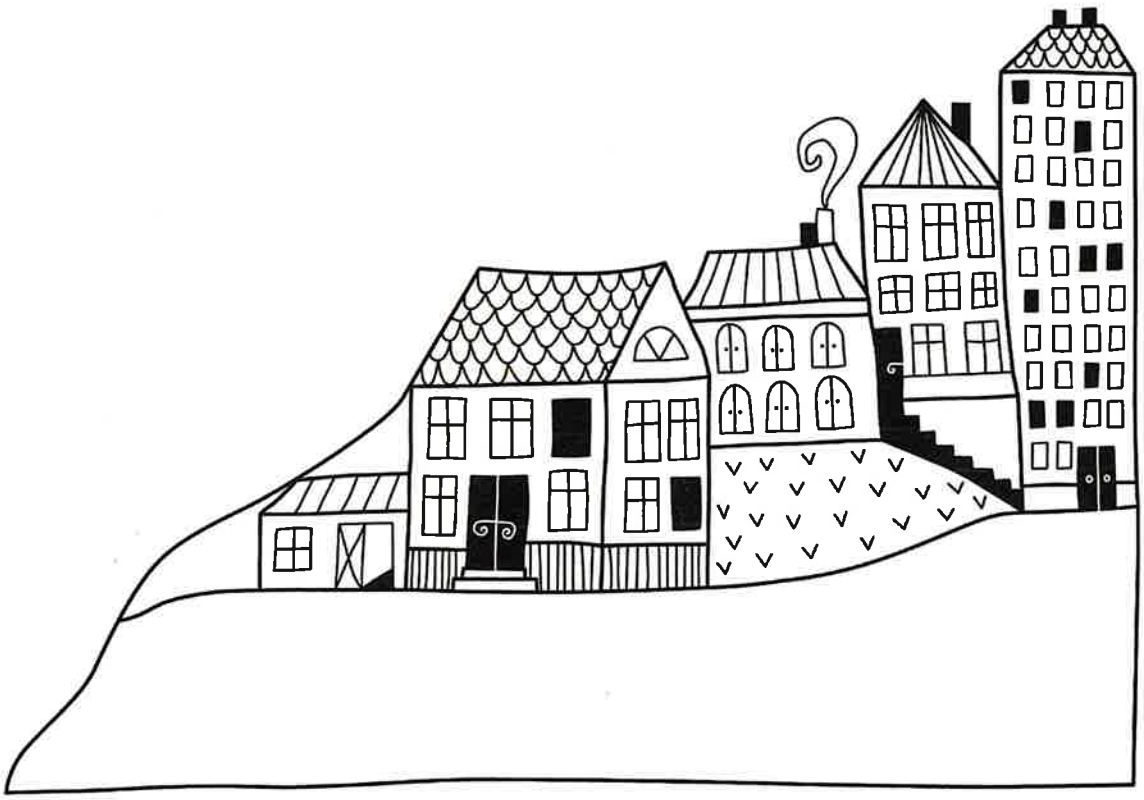
Borås Energi och Miljö genomförde ett omfattande arbete med fjärrvärmesystemet under 2024-2025 utmed Stenbocksgatan, ett arbete som även hade stor påverkan på vår parkeringsplats utanför Järnvägsgatan 25. När arbetet slutfördes återställdes området med ny mur, ny marksten och ny asfaltering, varför området nu är mycket fräscht.

Individuell mätning och debitering (IMD) av el som används i våra laddboxar infördes 15 april 2025. Styrelsen konstaterade att den fasta kostnad för el som infördes när laddboxarna installerades för några år sedan gav en orättvis fördelning av kostnaden. Orsakerna är främst övergången från laddhybridbilar till rena elbilar och ett ökat elpris. Genom IMD förhindras att de medlemmar som inte har elbilar subventionerar elbilsägarnas driftkostnader. Samtidigt installerades ytterligare fyra laddboxar varför föreningen nu kan erbjuda 10 laddboxar till våra medlemmar.

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vargen Borås får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 *till* 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 265 453 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-11.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 528 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vargen 10 & 16 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 70 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Kungsgatan 5 och Järnvägsgatan 15-25 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	23
3 rum och kök	36
4 rum och kök	6
5 rum och kök	2

Document ID 092221155557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	38
Antal p-platser	25

Total tomtarea	2 903 m²
Bostäder bostadsrätt	5 499 m²
Total bostadsarea	5 499 m²
Årets taxeringsvärde	107 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 620 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fiber	Telia, 3 play
Fastighetsservice	Riksbyggen
Förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Inspecta & Vinga Hiss
El	Borås Elhandel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 034 tkr och planerat underhåll för 122 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Reparationskostnader avser främst arbete med sprucket avloppsrör.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Document ID 092221155557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Den aktuella underhållsplanen skapades 2025-01-07.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 15 760 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 525 tkr (96 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 396 tkr (72 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden, efter att ingående fondvärde har tagits i beaktande.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2014	
Takrenovering	2011-2012	
Hiss	2015-2016	Kungsgatan 5
Ventilation	2016-2017 & 2018-2019	
Installationer Hissar	2019-2020	
Markytor	2019-2020	
Målning trapphus, byte av belysning	2020-2021	
Utbyggnad passersystem	2020-2021	
Iordningställande av lekplats	2020-2021	
Underhåll av entrédörr och PoE-switchar.	2022-2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av hisskorgar	3 547 000

Planerat underhåll	År
Belysningsarmaturerna i lägenhetsförråd	2025-2027
Lekplats samt skärmväggar mellan takterrasserna	2025-2026
Stambyte	2050
Balkongrenovering	2050
Takrenovering	2030
Fasad	2035

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Olofsson	Ordförande	2025
Päivi Ylitervo	Sekreterare	2025
Johan Tyrén	Vice ordförande	2026
Adnan Smajlagic	Ledamot	Avgick 2025-06-03
Olga Högström	Ledamot	2026
Magnus Andersson Neumann	Ledamot	2025
Deniz Yücel	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amir Sattari	Suppleant	2026
Birgitta Nolte	Suppleant	2025
Nexhdet Vokshi	Suppleant	2025
Sara Karpefors	Suppleant	2026
Sebastian Fransson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	Revisor	2025
Karl Gustaf Eliasson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Erik Nystål	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Johansson	2025
David Karlsson (sammankallande)	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att upprätta årsredovisningen enligt regelverken för K3. Föreningen har även tagit upp ett lån om 1 miljon kronor för att täcka kostnader i samband med stoppet i avloppet från Kungsgatan 5 och för installation av tvättmaskin och torkskåp i tvättstugan på Kungsgatan. Lånet utbetalades i oktober 2024 och placerades på två år till en ränta om 2,73 %. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt avviker från den normala verksamhetens påverkan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2025-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 754	5 404	5 264	5 216	5 269
Resultat efter finansiella poster*	−625	−64	797	534	12 139
Soliditet %*	49	50	48	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	89	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	962	914	865	854	865
Energikostnad kr/kvm*	218	196	174	167	170
Sparande kr/kvm*	186	224	317	395	369
Skuldsättning kr/kvm*	6 081	6 029	6 159	6 298	6 437
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 081	6 029	6 159	6 298	6 437
Räntekänslighet %*	6,3	6,6	7,1	7,4	7,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande kr/kvm:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Document ID 092221155557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet %:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat för 2024/2025. Under året har föreningen haft större reparationskostnader samt gjort en övergång till K3 vilket ökat föreningens avskrivningar vilket resulterat i ett negativt resultat. Föreningens budget för kommande verksamhetsår visar på ett positivt kassaflöde, ett sparande på 305kr/kvm och en god framtida finansieringsförmåga. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras med justeringar av avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	12 538 497	1 457 503	3 884 896	16 280 640	−63 926
Disposition enl. årsstämmobeslut				−63 926	63 926
Reservering underhållsfond			396 000	−396 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−121 581	121 581	
Årets resultat					-625 143
Vid årets slut	**12 538 497**	**1 457 503**	**4 159 315**	**15 942 295**	**−625 143**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 216 714
Årets resultat	−625 143
Årets fondreservering enligt stadgarna	−396 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 581
Summa	**15 317 151**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**15 317 151**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 753 897	5 403 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 425	120
Summa		**5 877 322**	**5 403 863**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 399 803	−2 851 928
Övriga externa kostnader	Not 5	−885 902	−907 104
Personalkostnader	Not 6	−119 381	−128 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 527 519	−913 722
Summa rörelsekostnader		**-5 932 605**	**−4 801 383**
Rörelseresultat		**−55 283**	**602 480**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 124	64 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		−615 985	−730 855
Summa finansiella poster		**−569 861**	**−666 405**
Resultat efter finansiella poster		**−625 143**	**−63 926**
Årets resultat		**−625 143**	**−63 926**

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	62 907 051	60 854 660
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	174 381	18 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	131 208	3 723 313
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 212 640**	**64 577 972**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 090 000**	**1 090 000**
Summa anläggningstillgångar		**64 302 640**	**65 685 972**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 942	12 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	287 062	283 533
Summa kortfristiga fordringar		**299 004**	**295 613**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 470 659	2 540 095
Summa kassa och bank		**3 470 659**	**2 540 095**
Summa omsättningstillgångar		**3 769 662**	**2 835 708**
Summa tillgångar		**68 072 303**	**68 521 680**

Document ID 092221155557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 996 000	13 996 000
Fond för yttre underhåll		4 159 315	3 884 896
Summa bundet eget kapital		**18 155 315**	**17 880 896**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 942 295	16 280 640
Årets resultat		−625 143	−63 926
Summa fritt eget kapital		**15 317 151**	**16 216 714**
Summa eget kapital		**33 472 466**	**34 097 610**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 17	21 490 594	25 031 283
Summa långfristiga skulder		**21 490 594**	**25 031 283**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	11 950 689	8 123 776
Leverantörsskulder		364 269	412 250
Skatteskulder		48 147	13 199
Övriga skulder	Not 14	6 524	42 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	739 614	800 663
Summa kortfristiga skulder		**13 109 242**	**9 392 787**
Summa eget kapital och skulder		**68 072 303**	**68 521 680**

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−-55 282	602 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 527 519	913 722
	1 472 237	**1 516 202**
Erhållen ränta	57 974	36 662
Erlagd ränta	−669 001	−654 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**861 209**	**897 905**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−15 240	−76 275
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−57 442	552 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**788 527**	**1 374 131**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−3 547 000	0
Investeringar i inventarier	−189 292	0
Investeringar i pågående byggnation	3 592 105	−3 723 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−144 187**	**−3 723 313**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−713 776	−713 776
Upptagna lån	1 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**286 224**	**1 036 224**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	930 564	−1 312 957
Likvida medel vid årets början	2 540 095	3 853 052
Likvida medel vid årets slut	3 470 659	2 540 095

Document ID 092221155557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	60
El	Linjär	38
Balkong	Linjär	41
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	30
Hyresgästanpassningar	Linjär	44
Entrépartier	Linjär	39
Inre ytskikt	Linjär	43
Dörrar	Linjär	39
Tvättstuga	Linjär	28
Maskiner och tekniska anläggningar, 10 år	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 609 632	4 388 766
Hyror, bostäder	120	70 268
Hyror, garage	365 760	269 050
Hyror, p-platser	82 806	99 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	−64 092
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−18 200	−11 125
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 849	−4 463
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	0	−898
Bränsleavgifter, bostäder	578 780	533 433
Kabel-tv-avgifter	102 480	101 622
Övriga lokalintäkter	8 000	5 700
Övriga ersättningar	26 377	16 287
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−9	−5
Summa nettoomsättning	**5 753 897**	**5 403 743**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter *	123 425	120
Summa övriga rörelseintäkter	**123 425**	**120**

**Årets övriga rörelseintäkter avser främst fakturering till HB Örtagården för samfällighet Vargen*

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−121 581	−381 274
Reparationer	−1 034 426	−405 147
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−181 006	−135 974
Försäkringspremier	−71 695	−64 364
Kabel- och digital-TV	−178 080	−178 080
Återbäring från Riksbyggen	2 700	900
Systematiskt brandskyddsarbete	−10 343	−26 101
Serviceavtal	−104 815	−19 727
Obligatoriska besiktningar	−112 080	−70 842
Bevakningskostnader	0	−622
Snö- och halkbekämpning	−119 638	−188 083
Förbrukningsinventarier	−8 749	−6 924
Vatten	−306 629	−236 669
Fastighetsel	−401 396	−378 630
Uppvärmning	−490 307	−461 120
Sophantering och återvinning	−161 849	−216 971
Förvaltningsarvode drift	−99 909	−82 301
Summa driftskostnader	**−3 399 803**	**−2 851 928**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	−1 381
Förvaltningsarvode administration	−774 276	−741 892
Lokalkostnader	0	−3 300
Annonsering och reklam	0	−4 250
IT-kostnader	−12 585	−10 063
Arvode, yrkesrevisorer	−26 375	−20 875
Övriga förvaltningskostnader	−28 761	−32 953
Kreditupplysningar	−1 656	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−17 822	−10 742
Representation	−8 668	−754
Kontorsmateriel	−5 118	−4 197
Telefon och porto	−2 498	−28 405
Medlems- och föreningsavgifter	−4 200	−4 200
Bankkostnader	−3 816	−3 881
Övriga externa kostnader	−126	−40 213
Summa övriga externa kostnader	**−885 902**	**−907 104**

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−26 500	−25 050
Sammanträdesarvoden	−65 250	−75 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 800	−5 850
Övriga personalkostnader	−300	0
Sociala kostnader	−21 531	−22 329
Summa personalkostnader	**−119 381**	**−128 629**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 509 623	76 509 623
Mark	1 400 000	1 400 000
	77 909 623	**77 909 623**
Årets anskaffningar		
Byggnad, hiss	3 547 000	0
	3 547 000	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**81 456 623**	**77 909 623**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−17 054 964	−16 159 241
	−17 054 964	**−16 159 241**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 494 609	−895 722
	−1 494 609	**−895 722**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 549 572**	**−17 054 963**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**62 907 051**	**60 854 660**
Varav		
Byggnader	61 507 051	59 454 660
Mark	1 400 000	1 400 000

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Taxeringsvärden

Bostäder	101 400 000	110 400 000
Lokaler	6 000 000	2 220 000
Totalt taxeringsvärde	**107 400 000**	**112 620 000**
varav byggnader	*81 600 000*	*81 420 000*
varav mark	*25 800 000*	*31 200 000*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	90 000	90 000
	90 000	**90 000**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	189 292	0
	189 292	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**279 292**	**90 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−72 000	−54 000
	−72 000	**−54 000**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−32 911	−18 000
	−32 911	**−18 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−104 911	−72 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−104 911**	**−72 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**174 381**	**18 000**
Varav		
Maskiner och inventarier	174 381	18 000

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	3 723 313	0
Hissar och trapphus	0	3 547 000
Aktivering av hissar och trapphus	−3 547 000	0
Avloppsledningar	0	176 313
Avloppsledningar till reparationer	−176 313	0
Årets pågående installationer	131 208	
Vid årets slut	**131 208**	**3 723 313**

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
2 180 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 090 000**	**1 090 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 158	30 007
Förutbetalda försäkringspremier	38 577	33 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 401	190 728
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 680	29 680
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 246	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**287 062**	**283 533**

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 975 952	1 910 736
Transaktionskonto	1 494 707	629 359
Summa kassa och bank	**3 470 659**	**2 540 095**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	33 441 283	33 155 059
Avgår kortfristig del	−11 950 689	−8 123 776
Långfristig skuld vid årets slut	**21 490 594**	**25 031 283**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,73%	2024-09-30	3 780 000,00	−3 730 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-09-01	11 857 289,00	0,00	285 188,00	11 572 101,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-09-30	3 780 000,00	0,00	100 000,00	3 680 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2026-09-30	0,00	4 730 000,00	0,00	4 730 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2027-03-01	7 865 000,00	0,00	60 000,00	7 805 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2028-01-30	744 989,00	0,00	140 000,00	604 989,00
STADSHYPOTEK	2,36%	2032-03-01	5 127 781,00	0,00	78 588,00	5 049 193,00
Summa			**33 155 059,00**	**1 000 000,00**	**713 776,00**	**33 441 283,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande 16 441 401 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 234	6 234
Skuld för moms	290	1 650
Skuld sociala avgifter och skatter	0	35 015
Summa övriga skulder	**6 524**	**42 899**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 927	0
Upplupna räntekostnader	32 425	85 441
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 485	166 708
Upplupna elkostnader	28 190	26 373
Upplupna vattenavgifter	31 959	25 736
Upplupna värmekostnader	23 753	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 330	22 203
Upplupna revisionsarvoden	23 000	19 125
Upplupna styrelsearvoden	91 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556	6 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 239	448 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**739 614**	**800 663**

Not 16 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	45 204 000	46 458 000

Not 17 Långfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	29 872 403	29 586 179

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-06

Ort och datum

Leif Olofsson

Päivi Ylitervo

Olga Högström

Magnus Andersson Neumann

Deniz Yücel

Johan Tyrén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Robert Johnsson
Revisor

Karl-Gustav Eliasson
Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575599292l2 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen Borås
Org.nr 764500-3620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vargen Borås för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024-07-01 - 2025-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Document ID 09222115557559942628 Signerat RJ, KE

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed 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 vi 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

Document ID 09222115557559942628 Signerat RJ, KE

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 vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Borås för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Document ID 09222115557559942628 Signerat RJ, KE

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

Vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorns professionella 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

Document ID 09222115557559942628 Signerat RJ, KE

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Karl-Gustav Eliasson
Förtroendevald revisor

Brf Vargen Borås

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vargen Borås i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Document ID 09222115557559929212 Signed RJ, LO, JT, MA, OH, PY, DY, KE