



# ÅRSREDOVISNING 2025

## BRF VARNBÄCKEN

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Varnbäcken med säte i Södertälje org.nr. 769626-6506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gravyren 17	2018-03-02	1974, 2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 077
14	lägenheter (hyresrätt)	1 400
88	förråd (hyresrätt)	0
37	garageplatser (hyresrätt)	555
199	parkeringsplatser (hyresrätt)	0
1	föreningslokal	0
<b>Totalt 449 objekt</b>		<b>13 032</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 124 st 4-5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samer Toma	Ordförande	2023-06-03	
Naem Kouj	Ledamot	2020-04-01	
Samir Chammo	Ledamot	2020-04-01	
Gabi Somie	Ledamot	2020-04-01	
Danial Ismael	Ledamot	2023-06-03	
Elias Khajo	Ledamot	2025-04-27	
Simon Khatchadourian	Ledamot	2023-06-03	
Gabriela Sabalaga Roco	Suppleant	2025-04-27	
Nahrén Dülger	Suppleant	2025-04-27	
Aryos Kouria	Suppleant	2025-04-27	
Rani Khajo	Ledamot	2022-05-22	2025-04-27
Hanna Solaka	Suppleant	2024-06-08	2025-04-27
Elias Khajo	Suppleant	2024-06-08	2025-04-27

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Joakim Mattsson, ordinarie med Karl Ekman som suppleant, båda representerar Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Joseph Dülger (sammankallande) och Virjin Amsih, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-12. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2,5 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 4 % från och med 2026-01-01.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan. Styrelsens har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt under året.

**Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2025	Yttertak har besiktats
2025	Badrum har totalrenoverats och rörarbeten i kök utförts i hyresrättsradhus
2025	Postboxar (en per hushåll) har monterats på gemensam plats på fastigheten efter krav från Postnord
2025	3 takfönster har bytts
2025	Utrustning för långtidsmätning av markradon har anskaffats
2025	7 stolparmaturer har bytts
2024	Nya trafikbommar har satts upp i syfte att förhindra biltrafik bland radhusen för ökad trygghet
2024	Nya maskiner har köpts in till den gemensamma tvättstugan
2024	3 radhus har återställts efter en omfattande vattenskada
2023	Nya parkeringsplatser har färdigställts. 24 laddstolpar med 48 ladduttag har installerats
2023	Åtgärder har gjorts i syfte att minska inläckage av markradon till bostäderna. Bland annat har radonsug monterats
2021	7 nya radhus har färdigställts. Radhusen ersätter de radhus som skadats vid brand för några år sedan

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Övergå till digital hantering av uthyrning av förråd samt garage- och parkeringsplatser
Ev 2027-2028	Byta yttertak
Ev 2030-2031	Renovera vatten- och avloppsstammar

**Medlemsinformation**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	112	22	81	66
Skuldsättning, kr/kvm	3 506	3 559	3 757	3 849	3 941
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 124	4 226	4 501	4 698	4 856
Räntekänslighet, %	7	8	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	89	79	71	71	98
Årsavgifter, kr/kvm	561	537	464	456	438
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	56	66	63	51
Totala intäkter, kr/kvm	696	813	585	591	692
Nettoomsättning, tkr	8 893	8 425	7 549	7 430	7 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	-496	-2 362	-362	-444
Soliditet, %	65	64	63	62	60

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	73 851 000	0	723 750	74 574 750
Upplåtelseavgifter, kr	29 042 771	0	1 076 250	30 119 021
Underhållsfond, kr	1 533 774	0	-93 685	1 440 089
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>104 427 545</b>	<b>0</b>	<b>1 706 315</b>	<b>106 133 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 061 487	-495 783	93 685	-18 463 585
Årets resultat, kr	-495 783	495 783	13 357	13 357
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-18 557 270</b>	<b>0</b>	<b>107 042</b>	<b>-18 450 228</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>85 870 275</b>	<b>0</b>	<b>1 813 357</b>	<b>87 683 632</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 618 685 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar ska ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet avsättas till fonden för yttre underhåll i det fall underhållsplan saknas. Styrelsen har därför beslutat att reservera 525 000 kr till underhållsfonden för 2025.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 557 270
Årets resultat, kr	13 357
Reservation till underhållsfond, kr	-525 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	618 685
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-18 450 228</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-18 450 228</b>
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 892 847	8 424 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 864	2 173 753
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 069 711</b>	<b>10 598 415</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 389 959	-7 355 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 161	-363 382
Personalkostnader	Not 6	-311 116	-226 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 380 205	-1 380 205
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 320 441</b>	<b>-9 325 490</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 749 269</b>	<b>1 272 926</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 816	3 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 743 728	-1 772 410
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 735 912</b>	<b>-1 768 709</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 357</b>	<b>-495 783</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 357</b>	<b>-495 783</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 357</b>	<b>-495 783</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	128 772 615	130 091 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	184 955	246 607
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>128 957 570</b>	<b>130 337 775</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>128 957 570</b>	<b>130 337 775</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		369 482	377 878
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 195 226	2 627 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	222 100	90 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 786 807</b>	<b>3 096 210</b>

#### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 786 807</b>	<b>3 096 210</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>134 744 377</b>	<b>133 433 985</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 693 771	102 893 771
Fond för yttre underhåll	1 440 089	1 533 774
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>106 133 860</b>	<b>104 427 545</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 463 585	-18 061 487
Årets resultat	13 357	-495 783
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-18 450 228</b>	<b>-18 557 270</b>

### Summa Eget kapital

**87 683 632** **85 870 275**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 900 000	45 684 108
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>27 900 000</b>	<b>45 684 108</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 784 108	700 000
Leverantörsskulder		199 469	267 668
Skatteskulder		131 755	67 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	29 025	21 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 016 388	822 802
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 160 745</b>	<b>1 879 602</b>

### Summa Skulder

**47 060 745** **47 563 710**

### Summa Eget kapital och skulder

**134 744 377** **133 433 985**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 749 269	1 272 926
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 380 205	1 380 205
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 380 205</b>	<b>1 380 205</b>
Erhållen ränta	4 920	3 701
Erlagd ränta	-1 743 728	-1 772 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 390 666</b>	<b>884 422</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-128 439	-66 701
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	197 035	-440 853
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>68 596</b>	<b>-507 554</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 459 262</b>	<b>376 868</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 800 000	1 850 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-2 575 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 100 000</b>	<b>-725 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 559 262</b>	<b>-348 132</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 557 410</b>	<b>2 905 542</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 116 672</b>	<b>2 557 410</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10-50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Föreningen ska avsätta medel till fond för yttre underhåll. Till fonden ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. I det fall som underhållsplan inte har upprättats ska ett belopp om minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet årligen avsättas till fonden för yttre underhåll.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltal per kvadratmeter totalyta har uppdateras till att inkludera beräknad garageyta. Nyckeltalen har uppdaterats för jämförelseåren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 088 038	5 896 611
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	129 420	0
	Hyror bostäder	1 326 204	1 333 909
	Hyror informationsöverföring	15 840	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 054 898	950 778
	Avgifter för laddning av personbil	79 575	85 178
	Parkeringsavgifter	93 482	82 883
	Hyror förråd	101 700	98 800
	Övriga intäkter	11 907	3 754
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 901 064</b>	<b>8 451 913</b>
	Hysesbortfall	-8 217	-27 251
	<i>Summa</i>	<b>-8 217</b>	<b>-27 251</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 892 847</b>	<b>8 424 662</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	159 757	1 873 370
	Övriga intäkter	17 107	300 383
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>176 864</b>	<b>2 173 753</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-863 141	-963 153
	Snö- och halkbekämpning	0	-366 246
	Reparationer	-109 228	-100 055
	Planerat underhåll	-618 685	-575 156
	Försäkringsskador	-223 142	-2 230 355
	El	-305 918	-271 284
	Vatten	-848 680	-720 242
	Sophämtning	-540 845	-499 105
	Fastighetsförsäkring	-529 473	-489 550
	Bredband	-136 089	-22 577
	Fastighetsavgift	-1 178 658	-1 114 425
	Övriga driftkostnader	-36 100	-2 876
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 389 959</b>	<b>-7 355 024</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 160	-15 767
	Administrationskostnader	-46 748	-23 795
	Extern revision	-26 000	-25 000
	Konsultkostnader	-7 453	-138 954
	Föreningsverksamhet	-82 660	-73 475
	Övriga förvaltningskostnader	-70 140	-85 892
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-239 161</b>	<b>-363 382</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-171 900
	Övriga arvoden	-6 000	-4 000
	Sociala avgifter	-69 916	-50 979
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-311 116</b>	<b>-226 879</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 438 074	78 438 074
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 174 641	40 174 641
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 395 885	18 395 885
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 008 600</b>	<b>137 008 600</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 917 432	-5 598 878
	Årets avskrivningar	-1 318 554	-1 318 554
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 235 985</b>	<b>-6 917 432</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 772 615</b>	<b>130 091 168</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 307 000	101 307 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 780 000	73 780 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>175 087 000</b>	<b>175 087 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 597 000	69 597 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>69 597 000</b>	<b>69 597 000</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	616 516	616 516
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>616 516</b>	<b>616 516</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-369 909	-308 258
	Årets avskrivningar	-61 652	-61 652
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-431 561</b>	<b>-369 909</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 955</b>	<b>246 607</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 116 672	2 557 410
Skattekonto	78 554	70 500
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 195 226</b>	<b>2 627 910</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	89 349	82 730
Upplupna ränteintäkter	2 896	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 855	7 692
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>222 100</b>	<b>90 422</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringskonto SBAB	2 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,07%	2026-03-16	17 084 108	0
SBAB Bank AB	3,61%	2029-03-16	28 600 000	700 000
			<b>45 684 108</b>	<b>700 000</b>

Långfristig del	27 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 084 108
Kortfristig del	17 784 108
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	23 370	20 720
	Övriga kortfristiga skulder	5 655	890
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>29 025</b>	<b>21 610</b>
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	694 212	641 312
	Övriga upplupna kostnader	322 176	181 490
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 016 388</b>	<b>822 802</b>

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varnbäcken

Org.nr 769626-6506

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varnbäcken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Varnbäckens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Varnbäcken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Joakim Mattsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Varnbäcken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Samer Toma**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:06:04



**Danial Shlaymoon Ismael  
Ismael**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:02:34



**Samir Chammo**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 21:18:51



**Gabi Somie**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:59:55



**Simon Khatchadourian**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:06:24



**Elias Khajo**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:19:12



**Naem Kouj**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:51:06



**Joakim Mattsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:32:34



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Varnbäcken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Joakim Mattsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:32:00





## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.