



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Wargentinska Huset

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Östersund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skavjärnet 5	2021	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 673 kvm. Byggnadernas totalyta är 673 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gabriella Fredriksson	Ordförande
Caroline Viberg	Styrelseledamot
Rut Elin Kristina Elisabeth Litland	Styrelseledamot

### Valberedning

Patrik Sällström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

### Revisorer

Andreas Stefansson Auktoriserad revisor Next Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

**2021** ● VVS underhåll - Bytt undercentral fjärrvärme  
Maskinell utrustning utbytt - Ny tvättmaskin och torktumlare  
Balkongräcken utbytta - Nya balkongräcken

**2021-2022** ● Underhåll gården - Nytt grus samt nya staket

## Planerade underhåll

**2030-2031** ● Underhåll balkonger (6 st)

## Avtal med leverantörer

Fastinghetslån	Länsförsäkringar
Fjärrvärme och elförbrukning	Jämtkraft
Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fullvärdesförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-tv och internetanslutning	Tele2 Sverige AB
Snöröjning och sandning	Werners Åkeri AB
Sophämtning	Lundstams Återvinning AB
Trappstädning	Östersunds Städservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens energiförbrukning med hjälp av kommunens energirådgivare, Fastighetens huvudsäkring sänktes från 35 A till 20 A.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 20%. Sedan föreningen bildades 2021 har inga tidigare höjningar gjorts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 20%.

### Förändringar i avtal

Jämtkraft serviceavtal. Årlig service av fastighetens fjärrvärmeanläggning.

Östersunds städservice. Minskad frekvens på trappstädning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	605 699	477 463	476 437	466 919
Resultat efter fin. poster	-510 042	-663 238	-611 196	-190 753
Soliditet (%)	72	72	73	60
Yttre fond	408 251	381 323	354 395	327 467
Taxeringsvärde	7 850 000	5 499 000	5 499 000	5 499 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	695	701	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	93,4	90,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 072	10 185	10 280	10 384
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 072	10 185	10 280	10 384
Sparande / kvm totalyta, kr	-87	-325	-237	388
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	43	44	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	204	181	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	42	40	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	289	265	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	5,29	4,29	-
Räntekänslighet (%)	12,42	14,65	14,67	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

-

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 770 500	-	-	17 770 500
Upplåtelseavgifter	1 974 500	-	-	1 974 500
Fond, yttre underhåll	381 323	-	26 928	408 251
Balanserat resultat	-873 472	-663 238	-26 928	-1 563 638
Årets resultat	-663 238	663 238	-510 042	-510 042
<b>Eget kapital</b>	<b>18 589 613</b>	<b>0</b>	<b>-510 042</b>	<b>18 079 571</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 536 710
Årets resultat	-510 042
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 928
<b>Totalt</b>	<b>-2 073 680</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 073 680</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	605 700	477 463
Övriga rörelseintäkter	3	3 447	23 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>609 147</b>	<b>500 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-330 615	-287 496
Övriga externa kostnader	8	-85 402	-60 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 800	-451 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-867 817</b>	<b>-800 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-258 670</b>	<b>-299 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		397	536
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-251 769	-364 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 372</b>	<b>-363 891</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-510 042</b>	<b>-663 238</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-510 042</b>	<b>-663 238</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	24 812 181	25 263 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 812 181</b>	<b>25 263 981</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 837 181</b>	<b>25 288 981</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 286	28 146
Övriga fordringar	12	121 699	356 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 795	21 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 780</b>	<b>406 367</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 619	1 731
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 619</b>	<b>1 731</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>173 399</b>	<b>408 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 010 579</b>	<b>25 697 078</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 745 000	19 745 000
Fond för yttre underhåll		408 251	381 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 153 251</b>	<b>20 126 323</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 563 638	-873 472
Årets resultat		-510 042	-663 238
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 073 680</b>	<b>-1 536 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 079 571</b>	<b>18 589 613</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 778 346	6 854 175
Leverantörsskulder		33 577	49 154
Skatteskulder		23 550	16 497
Övriga kortfristiga skulder		0	108 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	95 536	78 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 931 009</b>	<b>7 107 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 010 579</b>	<b>25 697 078</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-258 670</b>	<b>-299 347</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	451 800	451 800
	<b>193 130</b>	<b>152 453</b>
Erhållen ränta	397	536
Erlagd ränta	-251 769	-364 427
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-58 242</b>	<b>-211 438</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	300 792	-10 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 627	35 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141 922</b>	<b>-186 616</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-75 829	-64 163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-75 829</b>	<b>-64 163</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>66 093</b>	<b>-250 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>62 571</b>	<b>313 350</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>128 664</b>	<b>62 571</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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 kabel-tv, 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:

Fasader	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 4,00 %
EI	4,00 %

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. Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld

#### 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	545 706	467 796
Hysesintäkter p-plats	35 900	0
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	5 880	1 433
Administrativ avgift	196	49
Andrahandsuthyrning	1 960	8 126
Vidarefakturerade kostnader	12 994	0
Öres- och kronutjämning	4	-1
<b>Summa</b>	<b>605 700</b>	<b>477 463</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 447	23 285
<b>Summa</b>	<b>3 447</b>	<b>23 285</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	15 345	31 860
Sotning	4 280	0
Gårdkostnader	940	0
Snöröjning/sandning	18 438	-12 457
Förbrukningsmaterial	1 805	0
<b>Summa</b>	<b>40 808</b>	<b>19 403</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	971
Dörrar och lås/porttele	1 925	0
VVS	3 419	0
Elinstallationer	1 743	0
<b>Summa</b>	<b>7 087</b>	<b>971</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 052	28 668
Uppvärmning	138 887	137 409
Vatten	34 563	28 326
Sophämtning/renhållning	15 762	12 813
<b>Summa</b>	<b>219 264</b>	<b>207 216</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 183	20 438
Kabel-TV	24 550	27 993
Fastighetsskatt	21 723	16 497
Korr. fastighetsskatt	0	-5 022
<b>Summa</b>	<b>63 456</b>	<b>59 906</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 741	0
Inkassokostnader	519	923
Revisionsarvoden extern revisor	29 500	23 500
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	32 547	31 229
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	0
Administration	4 221	2 653
Konsultkostnader	3 744	0
<b>Summa</b>	<b>85 402</b>	<b>60 799</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	248 821	364 196
Dröjsmålsränta	2 948	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	231
<b>Summa</b>	<b>251 769</b>	<b>364 427</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 770 000	26 770 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 770 000</b>	<b>26 770 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 506 019	-1 054 219
Årets avskrivning	-451 800	-451 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 957 819</b>	<b>-1 506 019</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 812 181</b>	<b>25 263 981</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 179 283</i>	<i>4 179 283</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	3 902 000
Taxeringsvärde mark	1 850 000	1 597 000
<b>Summa</b>	<b>7 850 000</b>	<b>5 499 000</b>

<b>NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>Bokfört värde 2025-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2024-12-31</b>
Skavjärnet 5 AB	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	6 654	4 771
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	17 726
Avräkning byggare	0	273 165
Transaktionskonto	64 704	60 324
Borgo räntekonto	50 341	516
<b>Summa</b>	<b>121 699</b>	<b>356 502</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 049	817
Förutbet försäkr premier	5 314	12 281
Förutbet kabel-TV	5 699	5 604
Förutbet vatten	2 739	3 017
Upplupna intäkter	12 994	0
<b>Summa</b>	<b>27 795</b>	<b>21 719</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2026-01-31	2,99 %	2 778 346	2 854 175
Länsförsäkringar Hypotek	2026-01-31	2,99 %	2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-01-31	2,99 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 778 346</b>	<b>6 854 175</b>
Varav kortfristig del			6 778 346	6 854 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 428 366 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 275	4 419
Uppl kostn el	2 017	2 454
Uppl kostnad Värme	16 670	16 153
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	16 000
Uppl kostnad Sophämtning	0	238
Förutbet hyror/avgifter	50 574	39 473
<b>Summa</b>	<b>95 536</b>	<b>78 737</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

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

Östersund

---

Gabriella Fredriksson  
Ordförande

---

Caroline Viberg  
Styrelseledamot

---

Rut Elin Kristina Elisabeth Litland  
Styrelseledamot

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

---

Next Revision AB  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 15:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 28.05.2026 16:29

**DOCUMENT ID:**

r1y8-ABgMg

**ENVELOPE ID:**

H1RSbCrefx-r1y8-ABgMg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Wargentinska Huset, 769639-4431 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

c0359560a01af13804dd780cb548fa7c3c4674de0b2314a8678b2f77283a83a688c72128fbedd3d07608a2eeb39c61f11df91f66d8e7f99b74fa1f9b9dc52ec0

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. GABRIELLA FREDRIKSSON N gab.fredriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 17:06 31.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.28.71
2. RUT ELIN KRISTINA ELIS ABETH LITLAND elinlitland@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 17:24 31.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.10
3. CAROLINE VIBERG caroline.viberg@fmv.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:35 01.06.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.41
4. DAVID RONNIE ANDREAS STEFANSSON andreas@nextrev.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:51 01.06.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 84.23.141.224

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Wargentinska Huset

Org.nr 769639-4431

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wargentinska Huset för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wargentinska Huset för räkenskapsåret 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 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 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 ekonomiska föreningar.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 15:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 28.05.2026 16:29

**DOCUMENT ID:**

Skk8W0rgfx

**ENVELOPE ID:**

B1ArZ0HeMI-Skk8W0rgfx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Wargentinska Huset revisionsberättelse 2025.pdf  
3 pages

**SHA-512:**

54fb7d3f6cca6c01c935a363a952129ab361dc2b3a0777  
1c266bef438ba6895a1d49fee6e1897034bb910cf08502  
0624d42de0746a9dd4af8fd74abad1d543f9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID RONNIE ANDREAS STEFANSSON	Signed	01.06.2026 15:43	eID	Swedish BankID
andreas@nextrev.se	Authenticated	01.06.2026 15:43	Low	IP: 84.23.141.224

\* 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