

Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Wårgård UPA
702002-5578

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsföreningen Wårgård UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

Under perioden Jan 2025 Maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

- Christina Simón, ordförande
- Anna Falk Delgado, ledamot
- Irene Petersson, ledamot
- Michelle Källström, suppleant
- Carl Piehl, ledamot
- Camilla Ödin, ledamot
- Adam Pataky, suppleant
- Göran Pettersson, suppleant

Under perioden Maj 2025 Dec 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

- Christina Simón, ordförande
- Anna Falk Delgado, ledamot
- Adam Pataky, ledamot (t.o.m. 6/3 2026)
- Irene Petersson, ledamot
- Michelle Källström, ledamot
- Helene Borud, suppleant
- Magnus Dovallius, suppleant
- Göran Pettersson, suppleant

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025, och föreningen har dessutom hållit två extra stämmor den 17 juni och 3 november.

Under året har styrelsen hållit 6 protokollförda sammanträden.

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring via Söderberg & Partner genom Bostadsrätterna.

Medlemmar

Inga överlåtelse har genomförts under 2025.

Fastigheten, förvaltning och underhåll

Utöver löpande drift och tillsyn har följande åtgärder utförts under 2025:

- Nya entrémattor installerade
- Sotning av fastigheten/brandskyddskontroll
- Åtgärder avseende hissar och dörrsystem som haft återkommande driftstörningar

Löpande underhåll i fastigheten
Vår- och höststädning med deltagande av medlemmar

Brandskyddskontrollen visade att två av lokalerna (Oden Ekonomikonsult och Area Korrekt) fick anmärkningar och tills vidare är belagda med eldningsförbud. Åtgärder krävs avseende skorsten och tätning av kakelugnar; offertunderlag har tagits in.

Föreningen planerar ett större fasad- och fönsterprojekt som beräknas påbörjas under hösten 2026 och löpa under cirka 12 veckor.

Föreningen följer en underhållsplan upprättad till och med 2068.

Ekonomi

Den löpande ekonomiska administrationen sköts av Liselotte Bogardh, medan föreningens revisor är Martin Hedlund, Maneki.

Intäkter

Föreningens intäkter har utvecklats stabilt under året, och lokalhyrorna har löpt på enligt avtal utan förändringar. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade.

Kostnader

Föreningens förvaltningskostnader har under året till stor del löpt på enligt förväntan. Vissa extra kostnader har uppstått till följd av felavhjälpning av hissar och dörrar, samt inköp av nya entrémattor.

Lån

Föreningen hade vid årets slut långfristiga lån om 7 336 000 kr.
Under 2025 har inga lån lagts om. Styrelsen arbetar med att utvärdera möjligheten till omförhandling av räntor framöver.

Summa långfristig skuld 7 336 000 kr

SEB 16247502	918 000 kr
SEB 16247677	718 000 kr
SEB 20964561	800 000 kr
SEB 39490978	2 500 000 kr
SEB 42619264	400 000 kr
SEB 44841843	2 000 000 kr

Styrelsen initierade under året en genomgång av föreningens moms- och redovisningsrutiner till följd av nya regler

Resultat

Föreningen har en i grunden fortsatt stark ekonomi. År 2025 redovisar föreningen ett resultat om 327.211 SEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 10 % från och med 1 april 2026, för att möta ökade kostnader för drift, el, underhåll och räntekostnader.

Planerat underhåll i form av renovering av fasad och fönster kommer att finansieras genom ett nytt lån om 1 000 000 kr samt 500 000 kr av föreningens egna medel.

Budget 2026

För år 2026 beräknas föreningens intäkter uppgå till cirka 1 849 000 kronor och driftkostnaderna till cirka 1 074 000 kronor. Avskrivningar uppgår till cirka 107 000 kronor och räntekostnader till sammanlagt cirka 226 000 kronor, inklusive ränta på det lån som planeras tas upp under året. Resultatet före planerade renoveringar beräknas därmed uppgå till cirka 442 000 kronor.

Under året planeras en större fasad- och fönsterrenovering med en beräknad kostnad om 1,5 miljoner kronor. Projektet avses att finansieras genom ett nytt lån om 1 miljon kronor samt 500 000 kronor av föreningens egna medel. Efter hänsyn tagen till denna investering beräknas resultatet för 2026 uppgå till cirka -1,06 miljoner kronor.

Från och med 1 april 2026 höjs årsavgifterna med 10 procent för bostadsrättslägenheterna, i syfte att möta ökade kostnader för drift, el och kommande underhåll.

Styrelsen bedömer att föreningen även fortsatt bör upprätthålla en likviditetsbuffert om cirka 1 miljon kronor för att säkerställa god betalningsberedskap inför större underhåll och oförutsedda kostnader. Arbetet med att se över föreningens lånevillkor kommer att fortsätta under 2026, med målsättningen att förbättra räntevillkoren när möjlighet ges.

Fastigheten

Bostadsföreningen Wårgård UPA är en äkta bostadsförening och äger marken Fastigheten Sleipner 3. Totalytan är 2458 kvm, bostadsytan är 1931 kvm och lokalytan är 257 kvm. Taxeringsvärdet för 2025 är 93 252 000kr varav 33 336 000kr utgör byggnadsvärde och 59 916 000kr utgör markvärde.

Hyreslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider gällande kontrakten för hyreslokalerna:

Hyrestagare	Lokal	Startdatum enl. kontrakt	Slutdatum enl. kontrakt	Datum för ev uppsägning
Ornbydesign	Vg, bv till vänster	2/1/2022	31/1/2028	30/4/2026
Oden Ekonomikonsult	Vg, bv till höger	8/1/2024	8/1/2030	8/4/2029
Imse Studio	Hörnbutiken	1/4/2022	31/7/2028	31/07/27
MG Beauty	Fg, bv till höger	1/1/2023	31/12/2028	01/04/2028
Mathias Venge Music	Innergården	1/7/2024	30/6/2027	1/10/2026
Telia 4G	Taket	10/1/2009	30/9/2029	31/12/2028
Telia tilläggsavtal	Taket	22/2/2021	—	—

Utöver de 5 hyreslokalerna hyr föreningen ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät.

Under 2025 har det inte skett några förändringar i hyresförhållandena och inga tvister har förekommit. MG Beauty hade under året tillfälliga betalningsproblem, men samtliga skulder reglerades innan årsskiftet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 717	1 681	1 521	1 361	1 157
Resultat efter finansiella poster	327	-92	177	-391	-110
Soliditet (%)	-8,0	-13,0	-12,0	-15,0	-9,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	414	407	399	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 985	2 985	2 985	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 799	3 799	3 799	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	160	16	0	0
Räntekänslighet (%)	9,0	9,0	10,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	148	156	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47,0	47,0	51,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 960 046	580 824	-6 401 712	-92 458	-953 300
Disponering fond för yttre		145 206	-145 206		0
Disposition av föregående års resultat:			-92 458	92 458	0
Årets resultat				327 211	327 211
Belopp vid årets utgång	4 960 046	726 030	-6 639 376	327 211	-626 089

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 639 376
årets vinst	327 211
	-6 312 165

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	833 000
i ny räkning överföres	-7 145 165
	-6 312 165

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 716 840	1 681 175
Övriga rörelseintäkter		76 051	2 505
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 792 891	1 683 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 012 659	-1 189 518
Övriga externa kostnader	4	-112 233	-139 298
Personalkostnader	5	-7 992	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 755	-106 769
Summa rörelsekostnader		-1 232 639	-1 441 579
Rörelseresultat		560 252	242 101
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 265	9 053
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 096	7 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 402	-351 254
Summa finansiella poster		-233 041	-334 559
Resultat efter finansiella poster		327 211	-92 458
Resultat före skatt		327 211	-92 458
Årets resultat		327 211	-92 458

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	5 798 071	5 878 468
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	19 358
Summa materiella anläggningstillgångar		5 798 071	5 897 826

Summa anläggningstillgångar

5 798 071

5 897 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		87 473	82 757
Övriga fordringar		46 428	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 565	41 668
Summa kortfristiga fordringar		155 466	124 968

Kassa och bank

Kassa och bank		1 552 764	1 119 375
Summa kassa och bank		1 552 764	1 119 375
Summa omsättningstillgångar		1 708 230	1 244 343

SUMMA TILLGÅNGAR

7 506 301

7 142 169

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 960 046	4 960 046
Fond för yttre underhåll		726 030	580 824
Summa bundet eget kapital		5 686 076	5 540 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 639 376	-6 401 712
Årets resultat		327 211	-92 458
Summa fritt eget kapital		-6 312 165	-6 494 170
Summa eget kapital		-626 089	-953 300
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder		145 200	145 200
Summa långfristiga skulder		145 200	145 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	7 336 000	7 336 000
Leverantörsskulder		118 406	55 542
Skatteskulder		6 955	2 647
Övriga skulder		17 409	43 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 420	512 665
Summa kortfristiga skulder		7 987 190	7 950 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 506 301	7 142 169

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	560 252	242 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	99 755	106 769
Erhållen ränta	3 096	7 642
Erhållen utdelning	9 265	9 053
Erlagd ränta	-246 635	-353 216

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

425 733 12 350

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 716	44 376
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 782	3 205
Förändring av leverantörsskulder	62 864	-21 141
Förändring av kortfristiga skulder	-24 710	4 138

Kassaflöde från den löpande verksamheten

433 389 42 928

Årets kassaflöde

433 389 42 928

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 119 375 1 076 447

Likvida medel vid årets slut

1 552 764 1 119 375

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader - Avskrivning 1% per år

Inventarier, verktyg och installationer - Avskrivning 20% per år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 10 % från och med 1 april 2026, för att möta ökade kostnader för drift, el, underhåll och räntekostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	798 816	784 974
Hysesintäkter	918 023	896 200
Övriga intäkter	1	1
	1 716 840	1 681 175

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	292 577	282 030
Vatten	90 605	81 242
Sophämtning	141 932	73 072
Städning	49 442	46 671
Försäkringspremier	49 525	46 609
Kabel-tv och telefoni	56 583	80 501
Medlemsavgifter	5 320	5 320
Fastighetsskatt	109 068	104 760
Underhåll byggnad	11 161	336 053
Reparation hiss	122 451	63 137
Gård	9 863	13 213
Sotning	38 857	0
Övrigt	35 275	56 910
	1 012 659	1 189 518

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	72 887	58 310
Revision	26 118	25 511
Övrigt	13 228	55 477
	112 233	139 298

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningar har inte haft några anställda. Redovisade lönekostnader avser utbetalt styrelsearvode.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 236 626	8 236 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 236 626	8 236 626
Ingående avskrivningar	-2 358 158	-2 277 761
Årets avskrivningar	-80 397	-80 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 438 555	-2 358 158
Utgående redovisat värde	5 798 071	5 878 468

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 336 000	7 336 000
	7 336 000	7 336 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 205	199 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 205	199 205
Ingående avskrivningar	-179 847	-153 475
Årets avskrivningar	-19 358	-26 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 205	-179 847
Utgående redovisat värde	0	19 358

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna depositioner		
	145 200	145 200
	145 200	145 200

Not 10 Fastighetslån

Enligt de redovisningsprinciper föreningen tillämpar, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

	2025-12-31	2024-12-31
SE Banken BoLån 16247677	718 000	718 000
SE Banken Bolån 6247502	918 000	918 000
SE Banken BoLån 20964561	800 000	800 000
SE Banken BoLån 39490978	2 500 000	2 500 000
SE Banken BoLån 42619264	400 000	400 000
SE Banken BoLån 44841843	2 000 000	2 000 000
	7 336 000	7 336 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Simon
Ordförande

Anna Falk Delgado
Styrelseledamot

Irene Petersson
Styrelseledamot

Michelle Källström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577861539

Dokument

Bostadsföreningen Wårgård UPA Årsredovisning 2025
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-05-12 10:53:18 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-12 16:32:34 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Irene Pettersson (IP)
Bostadsföreningen Wårgård UPA
irene.pettersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRENE MARDYROSIAN PETERSSON"
Signerade 2026-05-12 12:10:29 CEST (+0200)

Christina Simon (CS)
Bostadsföreningen Wårgård UPA
christinasimon060@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Margareta Christina Simon"
Signerade 2026-05-12 11:25:31 CEST (+0200)

Anna Falk Delgado (AFD)
Bostadsföreningen Wårgård UPA
aka03nfa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA FALK DELGADO"
Signerade 2026-05-12 11:28:24 CEST (+0200)

Michelle Källström (MK)
Bostadsföreningen Wårgård UPA
michellejockelina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Michelle Jockelina B Källström"
Signerade 2026-05-12 16:30:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577861539

Martin Hedlund (MH)
martin.hedlund@maneki.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2026-05-12 16:32:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

