

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9
726000-2097

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-12. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2026-05-13



Stanislav Sordjan

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9
726000-2097

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1962-09-10.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Varghonan 9 som uppfördes 1963. Fastigheten består av 12 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Brynjegatan 4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
12	3	62,1-68,7

Total bostadsyta uppgår till 798 m².

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av FT Vätterbygden AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

12 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-03:

Stanislav Sordjan	Ordförande
Kim Quach	Ledamot
Jesper Tisell	Ledamot
Jasmin Abadzija	Suppleant

Styrelsen har under året haft ett protokollfört styrelsemöte samt en extra föreningsstämma 2025-02-20.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Manne Rydbeck	Revisor
Joel Toivio	Revisor
Annikki Karlsson	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	546	525	502	466
Resultat efter finansiella poster	-39	13	37	-42
Soliditet (%)	20,09	22,19	21,05	18,06
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	693	666	636	590
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,81	99,46	99,45	99,68
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	924	968	1 012	1 057
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	924	968	1 012	1 057
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,88	2,91	2,78
Räntekänslighet (%)	1,33	1,45	1,59	1,79
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	138	129	122
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	256	242	221
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	477	414	401	366

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat en laddbox för elbilsladdning. Föreningen har i och med detta mottagit ett bidrag från Naturvårdsverket motsvarande halva kostnaden för installationen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på underhåll av föreningens byggnad som är gjorda under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 000	72 686	89 381	12 849	260 916
Disposition av föregående års resultat:		6 519	6 330	-12 849	0
Årets resultat				-38 892	-38 892
Belopp vid årets utgång	86 000	79 205	95 711	-38 892	222 024

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med föreningens stadgar motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 711
årets förlust	-38 892
	56 819
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	6 519
i ny räkning överföres	50 300
	56 819

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	546 456	525 432
Övriga intäkter	3	18 012	2 832
		564 468	528 264
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-529 233	-388 697
Administrationskostnader	5	-31 859	-33 361
Löner och ersättningar	6	-5 510	-12 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 427	-59 106
		-582 029	-493 245
Rörelseresultat		-17 561	35 019
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 519	-22 531
		-21 331	-22 170
Resultat efter finansiella poster		-38 892	12 849
Årets resultat		-38 892	12 849

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	581 969	597 396
		581 969	597 396
Summa anläggningstillgångar		581 969	597 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		13 269	14 397
Övriga fordringar		3 401	3 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 268	14 449
		33 938	32 059
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>		189 110	246 228
Summa omsättningstillgångar		523 048	578 287
SUMMA TILLGÅNGAR		1 105 017	1 175 683

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 000	86 000
Fond för yttre underhåll		79 205	72 686
		165 205	158 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		95 711	89 380
Årets resultat		-38 892	12 849
		56 819	102 229
Summa eget kapital		222 024	260 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	693 750	728 750
Summa långfristiga skulder		693 750	728 750
Kortfristiga skulder			
Fond för inre reparationer	9	38 727	40 229
Skulder till kreditinstitut	8	35 000	35 000
Leverantörsskulder		29 394	28 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	86 122	82 599
Summa kortfristiga skulder		189 243	186 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 105 017	1 175 683

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-38 892	12 849
Justeringar för avskrivningar		15 427	59 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-23 465	71 955
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 007	-2 205
Förändring av leverantörsskulder		1 204	-4 648
Förändring av kortfristiga skulder		3 150	9 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 118	74 622
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	-35 000
Årets kassaflöde		-57 118	39 622
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		246 228	206 606
Likvida medel vid årets slut		189 110	246 228

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	40
Balkonger	25
Tak	30
Fönster	40
Ventilation	100

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för inre reparationer

Föreningen har en fond för inre underhåll

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla 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

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	440 040	419 016
Kabel-TV, bredband	2 880	2 880
Uppvärmning	103 536	103 536
	546 456	525 432

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	0	1 433
Pantsättningsavgift	1 176	573
Återbäring Länsförsäkringar	1 725	748
Övriga intäkter	15 111	78
	18 012	2 832

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	31 224	26 227
Värme	142 568	133 336
Vatten	61 534	42 040
Renhållning	21 335	17 544
Försäkring	18 629	26 719
Förbrukningsmaterial	0	599
Fastighetsskötsel	56 500	55 625
Övriga fastighetskostnader	49 209	28 200
	380 999	330 290
Reparationer och underhåll	125 706	37 007
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	20 688	19 560
Avsättning till inre reparationsfond	1 840	1 840
	1 840	1 840
	529 233	388 697

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	28 260	28 382
Övriga förvaltningskostnader	3 599	4 979
	31 859	33 361

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	510	2 081
	5 510	12 081

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 173 000	2 173 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 173 000	2 173 000
Ingående avskrivningar	-1 575 604	-1 516 498
Årets avskrivningar	-15 427	-59 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 591 031	-1 575 604
Utgående redovisat värde	581 969	597 396
Taxeringsvärden byggnader	3 589 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	3 788 000
	12 789 000	11 188 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,89	2027-02-28	728 750	763 750
			728 750	763 750
Kortfristig del av långfristig skuld			35 000	35 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 35 000 kr.

Not 9 Fond för inre reparationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	40 229	42 888
Årets avsättning	1 840	1 840
Årets uttag	-3 342	-4 499
	38 727	40 229

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 627	3 801
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	35 627	33 260
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	46 868	45 538
	86 122	82 599

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Varghonan 9	1 487 500	1 487 500
	1 487 500	1 487 500

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Stanislav Sordjan
Ordförande

Kim Quach

Jesper Spyridaki Tisell

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

Manne Rydbeck
Revisor

Joel Toivio
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 11:45

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 24.04.2026 10:58

DOCUMENT ID:

SJxV6x2uaZx

ENVELOPE ID:

rJVpendabx-SJxV6x2uaZx

DOCUMENT NAME:

726000-2097 Bostadsrättsföreningen Vargen nr 9 för 20250101-20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

6168449366d18f71bae24fdf2dc9346f29e54a05dd2464eb139b912041170695b9234faa7b55457488364c9f36a7636716beedfaff2c7e2cb95777f71983b83f

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. JESPER S E SPYRIDAKI TISSELL j.thisell@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:04 24.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/12) IP: 77.32.21.206
2. KIM QUACH kimquach_1@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:57 24.04.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/25) IP: 85.24.250.152
3. Stanislav Sordjan stanko55@msn.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:33 24.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/09) IP: 95.194.136.155
4. JOEL ANANTAPAN TOIVO anantapantoi@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:06 24.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/06) IP: 83.254.253.226
5. Manne Sven Bertil Rydbek manne.rydbeck20@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 11:45 24.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/21) IP: 94.191.137.125

* 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 bolagsstämman: vargen nr 9

Organisationsnummer: 726000-2097

Jag har granskat årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet.

Jönköping 28/04

Joel Toivio

Manne Rydbeck



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 13:40

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 27.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:

HyZMKc3a-x

ENVELOPE ID:

BJxzFq26Zx-HyZMKc3a-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

103c584f6da0fd3ba1fbb9783127936b27a2dde321c6a3
8c0064fe4cbe8a5dd2b51580868f785efc519580a5e0be
0e71c38811bb7ed6f4f7eed2b5fbe8250ef5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOEL ANANTAPAN TOIVIO	Signed	27.04.2026 11:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/10/06)
anantapantoi@outlook.com	Authenticated	27.04.2026 11:15	Low	IP: 94.191.153.114
Manne Sven Bertil Rydbeck	Signed	28.04.2026 13:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/08/21)
manne.rydbeck20@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:12	Low	IP: 94.191.136.175

* 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