

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Brf Vargen Borås  
Org nr: 764500-3620



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vargen Borås får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2022-04-25.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets taxeringsvärde: 112 620 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 91 898 000 kr

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

I resultatet ingår avskrivningar med 914 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 710 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	23	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	6	Varav en hyresrätt
5 rum och kök	2	

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	31	
Antal p-platser	25	

Total tomtarea 2 903 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 5 498 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 498 m<sup>2</sup>

**Lokaler bostadsrätt** 43 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 43 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 112 620 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 898 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 330 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 16 904 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 690 tkr (305 kr/m<sup>2</sup>). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 34 333 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1144 tkr (206 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 085 tkr (197 kr/m<sup>2</sup>).

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

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	15 096
Huskropp utvändigt	1 663
Markytor	3 602
Övrigt	11 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av 6 hissar	2023-2024	
Byte till säkerhetsdörr	2023-2024	
Omläggning asfalt	2025-2027	
Byta ut maskiner i tvättstuga	2025-2027	
Stambyte	2050	
Balkongrenovering	2050	
Takrenovering	2030	
Fasad	2035	

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Christin Johansson	Ordförande	2023
Päivi Ylittervo	Ledamot	2023
Olga Högström	Ledamot	2024
Andreas Sikström Rubio	Ledamot	2023
Magnus Andersson Neuman	Ledamot	2023
Jennie Rydergård Parisopoulos	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alma Pettersson	Suppleant	2023
Håkan Jarestad	Suppleant	2024
Lars-Arne Långnerud	Suppleant	2024
Sara Karpfors	Suppleant	2023
Nexhdet Vokshi	Suppleant	2023
Emma Omeradzic	Suppleant Riksbyggen	Avgick 2023-05-30

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor
Karl Gustaf Eliasson	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Leif Olofsson

### Valberedning

Lars-Arne Långnerud

David Karlsson

Olga Högström

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01 samt en höjning med 10 % för värmertillegg.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 144	5 094	5 147	5 201	5 242
Resultat efter finansiella poster	797	534	12 139	817	471
Soliditet %	48	47	46	33	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	754	742	754	765	765
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	414	459	849	453	518
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	84	69	69	89	90
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 111	6 249	6 387	6 777	6 896

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 246 000	2 155 779	16 678 996	534 157
Disposition enl. årsstämmobeslut			534 157	-534 157
Reservering underhållsfond		1 085 000	-1 085 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 610	31 610	
Årets resultat				796 603
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 246 000</b>	<b>3 209 169</b>	<b>16 159 763</b>	<b>796 603</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 213 153
Årets resultat	796 603
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 085 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 610
<b>Summa</b>	<b>16 956 366</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>16 956 366</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 144 468	5 094 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 000	123 728
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 356 468</b>	<b>5 217 758</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 296 287	-2 546 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-840 331	-881 410
Personalkostnader	Not 6	-84 817	-69 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-913 722	-913 722
Övriga rörelsekostnader		-2 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 137 158</b>	<b>-4 410 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 219 310</b>	<b>807 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	21 800	104 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 698	4 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 205	-382 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 707</b>	<b>-272 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>796 603</b>	<b>534 157</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>796 603</b>	<b>534 157</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	61 750 382	62 646 104
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	36 000	54 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 786 382</b>	<b>62 700 105</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 090 000	1 090 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 090 000</b>	<b>1 090 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 876 382</b>	<b>63 790 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11 793	6 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	179 757	271 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>191 550</b>	<b>277 916</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 853 052	3 031 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 853 052</b>	<b>3 031 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 044 602</b>	<b>3 309 201</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 920 984</b>	<b>67 099 305</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	12 246 000	12 246 000	
Fond för yttre underhåll	3 209 169	2 155 779	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 455 169</b>	<b>14 401 779</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	16 159 763	16 678 996	
Årets resultat	796 603	534 157	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>16 956 366</b>	<b>17 213 153</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 411 535</b>	<b>31 614 932</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 560 412	25 273 846
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 560 412</b>	<b>25 273 846</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 308 423	9 358 765
Leverantörsskulder		111 320	249 926
Skatteskulder		11 418	6 518
Övriga skulder	Not 14	43 847	39 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	474 029	556 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 949 037</b>	<b>10 210 527</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 920 984</b>	<b>67 099 305</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	85
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	4 143 978	4 082 760
Hyror, bostäder	145 662	143 508
Hyror, garage	265 489	258 211
Hyror, p-platser	106 740	127 451
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 025	-5 063
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 600	-16 381
Rabatter	-80	-5 760
Bränsleavgifter, bostäder	509 304	509 304
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 144 468</b>	<b>5 094 030</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Kabel-tv-avgifter	102 480	102 480
Övriga lokalintäkter	2 700	0
Övriga ersättningar	14 504	19 742
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	92 320	1 509
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>212 000</b>	<b>123 728</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-31 610	-724 959
Reparationer	-330 260	-252 048
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 802	-128 530
Försäkringspremier	-59 907	-56 744
Kabel- och digital-TV	-182 654	-178 217
Återbäring från Riksbyggen	8 000	11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 421	-16 558
Serviceavtal	-60 473	-31 010
Obligatoriska besiktningar	-84 386	-15 051
Bevakningskostnader	-5 254	-1 844
Snö- och halkbekämpning	-114 307	0
Förbrukningsinventarier	-14 798	-10 624
Vatten	-246 312	-251 638
Fastighetsel	-281 102	-267 482
Uppvärmning	-429 250	-397 144
Sophantering och återvinning	-203 428	-173 558
Förvaltningsarvode drift	-91 325	-52 840
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 296 287</b>	<b>-2 546 448</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fritidsmedel	-5 251	0
Förvaltningsarvode administration	-751 986	-747 465
Lokalkostnader	-3 000	-15 938
IT-kostnader	-17 317	-9 404
Arvode, yrkesrevisorer	-17 875	-16 025
Övriga förvaltningskostnader	-14 914	-22 881
Kreditupplysningar	-27	-340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 154	-20 356
Kontorsmateriel	-224	0
Telefon och porto	-11 248	-15 764
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	0
Konsultarvoden	-1 488	-8 330
Bankkostnader	-2 648	-2 034
Övriga externa kostnader	0	-22 825
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-840 331</b>	<b>-881 410</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-16 700	-13 400
Sammanträdesarvoden	-48 300	-40 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-3 900
Sociala kostnader	-15 417	-10 923
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-84 817</b>	<b>-69 023</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 800	104 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 800</b>	<b>104 640</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	76 509 623	76 509 623
Mark	1 400 000	1 400 000
	<b>77 909 623</b>	<b>77 909 623</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 909 623</b>	<b>77 909 623</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 263 519	-14 367 796
	<b>-15 263 519</b>	<b>-14 367 796</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-895 722	-895 722
	<b>-895 722</b>	<b>-895 722</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 159 241</b>	<b>-15 263 518</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 750 382</b>	<b>62 646 105</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	60 350 382	61 246 105
Mark	1 400 000	1 400 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	110 400 000	89 800 000
Lokaler	2 220 000	2 098 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>112 620 000</b>	<b>91 898 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>81 420 000</i>	<i>58 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 200 000</i>	<i>33 600 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	90 000	90 000
	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-36 000	-18 000
	<b>-36 000</b>	<b>-18 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-18 000	-18 000
	<b>-18 000</b>	<b>-18 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-54 000	-36 000
	<b>-54 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>36 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	36 000	54 000

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
2 180 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	1 090 000	1 090 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 090 000</b>	<b>1 090 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 219	2 219
Förutbetalda försäkringspremier	31 247	28 660
Förutbetalda driftkostnader	3 099	15 051
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 511	189 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 680	29 712
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 027
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 960
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>179 757</b>	<b>271 432</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	1 359 622	1 347 926
Transaktionskonto	2 493 430	1 681 359
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 853 052</b>	<b>3 031 285</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Inteckningslån	33 868 835	34 632 611
Avgår kortfristig del	-8 308 423	-9 358 765
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 560 412</b>	<b>25 273 846</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,45%	2023-10-02	7 910 000,00	0,00	200 000,00	7 710 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2023-11-03	1 024 989,00	0,00	140 000,00	884 989,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-09-01	12 427 665,00	0,00	285 188,00	12 142 477,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2027-03-01	7 985 000,00	0,00	60 000,00	7 925 000,00
STADSHYPOTEK	2,36%	2032-03-01	5 284 957,00	0,00	78 588,00	5 206 369,00
<b>Summa</b>			<b>34 632 611,00</b>	<b>0,00</b>	<b>763 776,00</b>	<b>33 868 835,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande 20 412 665 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	6 234	6 234
Skuld för moms	3 300	4 800
Skuld sociala avgifter och skatter	34 314	28 158
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 847</b>	<b>39 192</b>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	9 545	8 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 738	27 717
Upplupna vattenavgifter	26 927	21 707
Upplupna värmekostnader	18 716	17 932
Upplupna kostnader för renhållning	16 189	6 231
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-84 257	2 100
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 074	19 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 097	436 978
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>474 029</b>	<b>556 127</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	45 204 000	46 458 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
	0	0

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Christin Johansson

\_\_\_\_\_  
Magnus Andersson Neumann

\_\_\_\_\_  
Olga Högström

\_\_\_\_\_  
Päivi Ylittervo

\_\_\_\_\_  
Andreas Sikström Rubio

\_\_\_\_\_  
Jennie Rydergård Parisopoulos

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Karl-Gustaf Eliasson  
Förtroendevald revisor

---

# Brf Vargen Borås

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen Borås, org. nr 764500-3620

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vargen Borås för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vargen Borås för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Karl-Gustaf Eliasson  
Förtroendevald revisor

