

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vargen

769600-2125

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vargen, 769600-2125, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera under åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1994. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades år 1994 och nuvarande stadgar registrerades år 2019 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter	Suppleant
Sonnie Kimsjö, ordförande	Linnéa Mattsson
Lars Mehlqvist, kassör	
Rudolf Steinbauer, sekreterare	

Ordinarie revisor, intern	Suppleant, intern
Simon Carlsson	Kerstin Carlsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. Styrelsen har haft fem protokollförda möten under året.

Fastigheter

Föreningen äger två fastigheter med var sitt bostadshus som innehåller vardera 4 lägenheter. 593 kvm bostadsyta har varit fördelat på 7 bostadsrätter (536 kvm) och 1 hyresrätt (57 kvm). Därutöver disponerar föreningen ett enkelrum om 27 kvm i Vargen 13.

Fastighetsbeteckning	Byggår	Säte
Vargen 12	1960	Södertälje
Vargen 13	1959	Södertälje

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 1 st 2 rok 57 kvm, hyresrätt
- 1 st 2 rok 57 kvm, bostadsrätt
- 3 st 3 rok 71 kvm, bostadsrätt
- 2 st 3 rok 84 kvm, bostadsrätt
- 1 st 4 rok 98 kvm, bostadsrätt

Till föreningen hör 8 st garage som upplåtes med hyresrätt

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen tecknas hos IF och gäller fullvärde samt försäkring mot ohyra och husbock. Dessutom ingår ett hemförsäkringsmoment för medlemmarna.

Administration och fastighetsskötsel

Medlemmarna delar på arbetsuppgifter som administration, gräsklippning och enklare underhålls- och trädgårdsarbete.

Trappstädning och en del trädgårdsarbete har utförts av J&A Gréus HB.
För snöröjning och sandning har FastWind och MG Tegöl Fastighetsservice anlitats.
Juristfirman Telge Juristerna HB har skött bokföring, bokslut och årsredovisning.

Kostnaden för internetuppkoppling delas mellan föreningen och ordförande.

Reparationer och underhåll

Föregående år bytte Telge Nät vattenmätare i båda husen. Felaktigt monterades två vattenmätare i varje hus, under året har två vattenmätare monterats ner och därmed återställt en mätare i varje hus.

Service av värmepumpar och annan kontrolls-service utfört av Bravida Sverige AB.

Dörrlås utbytt av Södertås vid Ringen AB

Reparation av källartrapp utfört av Veteranpoolen AB

Reparation av trappbelysning, utomhus, åtgärdat av AB Svensk Elinstallation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrning: 0
Antal medlemmar: 8 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det föreligger inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	404 465	362 725	346 368	344 343
Resultat efter finansiella poster	-47 931	-74 044	-97 284	49 946
Soliditet %	69	68	69	70
Likviditet %	1 221	860	1 807	2 120
Årsavgift i kr/ m2 (bostadsrättsyta)	544	484	461	461
Årsavgifternas andel i % av sa intäkter	71	66	71	72
Energi- och värmekostnad i kr/m2	235	251	214	141
Räntekostnader %	6	6	7	8
Skuldsättning i kr/m2 totala ytan	1 383	1 414	1 438	1 466
Skuldsättning i kr/m2 uppl bost.rättsyta	2 033	2 078	2 114	2 155
Räntekänslighet %	4	4	5	5
Sparande under året kr/m2	49	76	85	173

Soliditet: Summa av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel, (dvs inte med lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningsstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara mer än 100%.

Årsavgift i kr/m2: Totala årsavgiften delat med totala brytan (bostadsrättsyta). Normalvärde 500-700 kr/m2.

Årsavgift i % av totala rörelseintäkter: Årsavgift delat med totala rörelseintäkter.

Energikostnad i kr/m2: Totala kostnad för värme och el delat med totala ytan.

Räntekostnader: Räntekostnader delat med intäkter.

Skuldsättning i kr/m2: Räntebärande skulder delat med totala ytan.

Skuldsättning i kr/m2 bostadsrätt: Räntebärande skulder delat med totala bostadsrättsytan.

Räntekänslighet: Månadsavgiftökning i % vid en procentenhet högre bolåneränta. Normalvärde 5-9%.

Sparande: Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll delat med den totala ytan.

Månadsavgifter och hyror

Medlemmarnas månadsavgifter höjdes från 1 januari med 7% och från 1 juli med 10%. Avgifterna har därmed i genomsnitt varit 544 kr per kvm lägenhetsyta och år.

Hyreslägenheten höjdes med 3 % från 1 januari.

Vidare höjdes garagehyror med 28% från 1 juli och förrådshyror med 100% från 1 januari.

Försäkringsersättning

Föreningen erhöft 8 940 kr under året i försäkringsersättning från förs.bolaget IF för täckande accumulator tank som inträffade år 2018.

Lån

Lån per den 31 december; 1 089 532 kr.

Se vidare not 13.

Bankmedel

Se not nr 11.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar en förlust på 48 872 kr varav årets avskrivningar är 68 244 kr. Orsaken till förlusten är främst oskäligt höga snöröjningskostnader i januari-februari månad. Byte av leverantör har skett. Med anledning av att två extra vattenmätare monterades in vilket var felaktigt blev fasta avgifterna högre, dessa har tagits bort och som tidigare finns nu en mätare per hus. Omfattande höjning av avgifter och hyror har ägt rum under året vilket kommer förbättra resultatet på sikt. Likviditeten i föreningen är god efter tidigare års sparande och förlusten har obetydligt påverkat soliditeten (se nyckeltal ovan) och föreningens långsiktiga betalningsförmåga, vilket beskriver att föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har inte förändrats.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtels-</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	3 093 167	276 805	187 392	-1 024 381
Anspråkstagande av yttre fond			-55 500	55 500
Avsättning till yttre fond			28 644	-28 644
Årets resultat				-48 872
Vid årets slut	3 093 167	276 805	160 536	-1 046 397

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-997 525
Anspråkstagande av föreningens yttre fond	-
Årets resultat	-48 872
Totalt	-1 046 397
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättes till föreningens yttre fond enligt stadgar	-28 644
balanseras i ny räkning	-1 017 753
Summa	-1 046 397

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	404 485	362 725
Övriga rörelseintäkter		8 940	31 652
Summa rörelseintäkter		413 405	394 377
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-356 781	-334 672
Övriga externa kostnader	4	-39 751	-44 751
Personalkostnader	5	-206	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8,9	-68 244	-79 043
Summa rörelsekostnader		-464 982	-458 466
Rörelseresultat		-51 577	-64 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 047	11 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-25 401	-21 497
Summa finansiella poster		3 646	-9 955
Resultat efter finansiella poster		-47 931	-74 044
Skatt på årets resultat		-941	-1 243
Årets resultat		-48 872	-75 287

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 502 703	2 540 679
Markanläggningar	8	22 223	29 629
Inventarier, verktyg och installationer	9	194 645	217 507
Summa materiella anläggningstillgångar		2 719 571	2 787 815
Summa anläggningstillgångar		2 719 571	2 787 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 425	27 938
Summa kortfristiga fordringar		28 425	27 938
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	559 068	637 262
Summa kortfristiga placeringar		559 068	637 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	316 185	284 935
Summa kassa och bank		316 185	284 935
Summa omsättningstillgångar		903 678	950 135
SUMMA TILLGÅNGAR		3 623 249	3 737 950

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 369 972	3 369 972
Fond för yttre underhåll	12	160 536	187 392
Summa bundet eget kapital		3 530 508	3 557 364
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-997 525	-949 094
Årets resultat		-48 872	-75 287
Summa fritt eget kapital		-1 046 397	-1 024 381
Summa eget kapital		2 484 111	2 532 983
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	1 065 140	1 094 532
Summa långfristiga skulder		1 065 140	1 094 532
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 392	19 392
Leverantörsskulder		14 788	40 648
Övriga skulder		280	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	34 538	50 395
Summa kortfristiga skulder		73 998	110 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 623 249	3 737 950

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-51 577	-64 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	68 244	79 043
Skattekonto		-1 743
Erhållen ränta	29 047	11 542
Erlagd ränta	-25 401	-21 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 313	3 256
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-487	-24 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-42 378	53 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 552	32 468
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-109 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 474
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-24 392	-19 392
Utbetalning fr fonder	78 194	33 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53 802	14 566
Årets kassaflöde	31 250	-62 440
Likvida medel vid årets början	284 935	347 375
Likvida medel vid årets slut	316 185	284 935

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, redovisning i mindre företag och 2023:t, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregel gällande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna resp. ianspråktagande av fond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits om avsättning till fond på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet kapital.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År	%
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	100 år	1%
-Inglasning av balkonger	20 år	5%
-Markanläggningar	20 år	5%
-Inventarier	5, 10 resp 20 år	20, 10 resp 5%

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ärsavgifter	291 624	259 572
Hyror garage	40 200	35 400
Hyra förråd	2 900	1 200
Hyra lägenheter	68 544	66 552
Överlåtelseavgift	1 200	
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	404 465	362 725

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och städ		
Städning	23 548	22 500
Miljötillysningsavgift	2 876	2 760
Snöröjning	63 465	33 741
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	919	
Reparationer och löpande underhåll		
Reparationer och löpande underhåll, bostäder	3 635	18 503
Reparationer och löpande underhåll, gemensamma utrymmen	2 809	6 072
Reparationer och löpande underhåll av installationer	11 422	5 720
Reparationer och löpande underhåll av huskropp utvändigt		16 941
Reparationer och löpande underhåll av markytor	1 442	8 709
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
Elkostnader, kontoret	2 435	1 640
El- och värmekostnader, 21:an	51 286	67 370
El- och värmekostnader, 23:an	43 783	60 778
Vatten och avlopp	87 383	68 276
Sophämtning/Renhållning	12 154	11 075
Riskkostnader, avgäld, skatt och övrigt		
Fastighetsförsäkring	30 894	-7 814
Fastighetsskatt	18 730	18 401
Summa	356 781	334 672

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	5 525	9 528
Reparation o underhåll av kontorsinventarier	1 328	43
Resekostnader	156	
Kontormaterial	299	149
Datakommunikation	1 434	916
Årsredovisning, delårsrapporter	14 825	14 700
Övriga förvaltningskostnader	800	
Redovisningstjänster	13 562	11 725
Bankkostnader	1 822	1 655
Övriga kostnader		6 035
Summa	39 751	44 751

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skattefria bilersättningar	206	-
Summa	206	-

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	25 418	21 446
Räntekostnader, övriga	-17	51
Summa	25 401	21 497

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 147 127	3 147 127
	3 147 127	3 147 127
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-606 448	-568 472
-Årets avskrivning enligt plan	-37 976	-37 976
	-644 424	-606 448
Redovisat värde vid årets slut	2 502 703	2 540 679
varav mark 597 400		
Taxeringsvärde byggnader	6 220 000	6 220 000
Taxeringsvärde mark	3 328 000	3 328 000
	9 548 000	9 548 000

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 125	148 125
	148 125	148 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 496	-111 090
-Årets avskrivning enligt plan	-7 406	-7 406
	-125 902	-118 496
Redovisat värde vid årets slut	22 223	29 629

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	613 318	503 844
-Nyanskaffningar		109 474
Vid årets slut	613 318	613 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-395 811	-362 150
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-22 862	-33 661
Vid årets slut	-418 673	-395 811
Redovisat värde vid årets slut	194 645	217 507

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Handelbanken fonder	334 068	426 839
Handelbanken fonder	225 000	323 959
	559 068	750 798

Not 11 Kassa Bank

	2024-12-31	2023-12-31
HB transaktionskonto	3 685	445
HB Sparkonto e-konto	120 216	134 490
HB Sparkonto		50 000
HB Placeringskonto .2	80 000	40 000
HB Placeringskonto .1	62 284	60 000
HB Placeringskonto.71	50 000	
	316 185	284 935

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond vid årets början	160 536	187 392
Fond vid årets slut	160 536	187 392

Not 13 Låneskulder

	Ränta	2024-12-31	2023-12-31	Bundet till
Handelsbanken	2,90	487 532	499 424	2025-09-30
Handelsbanken	1,40	602 000	614 500	2026-06-01
		1 089 532	1 113 924	
varav kortfristig del		24 392	19 392	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 967 572 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	18 668	21 892
Förutbetalda hyresintäkter	8 455	6 212
Upplupna kostnader	7 415	22 291
	34 538	50 395

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda pantar och säkerheter	1 089 532	1 113 924
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse för Brf Vargen finns att rapportera.

Underskrifter

Södertälje 8/6 2025

Södertälje 9/6 2025

Sonia Kimsjö
Sonia Kimsjö
Styrelseordförande

Lars Mehqvist
Lars Mehqvist

Södertälje 8/6 2025

Södertälje 8/6 2025

Rudi Steinbauer
Rudi Steinbauer

Linnéa Mattsson
Linnéa Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/06 2025

Södertälje2025

Simon Carlsson
Simon Carlsson
Intern revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma