

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Brf Vargen Borås  
Org nr: 764500-3620





## Ordföranden har ordet

Under hösten 2023 renoverades samtliga hissar på Järnväggsgatan till en kostnad av 3,6 miljoner kronor. En stor investering som genomfördes utan nya lån tack vare att den lägenhet som sedan lång tid varit uthyrd kunde säljas i januari 2024. Vår hyresgäst sade upp lägenheten till 1 september 2023 och det var först efter rejäl prissänkning som det gick att få den såld.

Ekonomin blev således ansträngd också beroende på ökade räntekostnader. Därför beslöt den nya styrelsen att på obestämd tid flytta fram ett tidigare beslut om byte av lägenhetsdörrar, en åtgärd som skulle kosta ca 1,7 miljoner kronor. De befintliga lägenhetsdörrarna uppfyller brandskyddsreglerna och med det fina skalskydd (kodlås och kameraövervakning) som vi har saknas anledning att byta ut dem.

Tyvär drabbades vi av ett besvärligt stopp i avloppet från Kungsgatan 5 A och 5 B i mars 2024. Rötter från parkens träd har trängt in i de gamla rörledningarna som lades på 1930-talet och ett omfattande och kostnadskrävande renoveringsarbete krävdes. Arbetet är i skrivande stund inte helt klart men kommer att färdigställas under september 2024. Beräknad total kostnad ca 700 000 kronor. Kostanden täcks genom ett nytt lån.

Fastighetens tak målades om i början av 2020-talet. Efter det har taket återsmutsats mycket snabbt och kraftigt. Därför genomfördes en taktvätt bl a med hjälp av drönare. Taket blev betydligt renare och de pålagda kemikalierna kommer att fortsätta arbeta med att ta bort smutsen.

I september 2025 kommer våra räntekostnader att öka drastiskt eftersom ett lån på ca 12 miljoner kronor ska skrivas om. Dagens ränta på 0,67 % kommer att ersättas med en betydligt högre räntesats. Även värmekostnaderna kommer att öka med 10 % fr o m 2025-01-01. För att ge ökade intäkter till föreningen höjs därför avgifterna på garage och p-platser 1 september 2024 och vi kan räkna med höjda årsavgifter senast vid nyår 2025. Styrelsens ambition har varit att vår likviditet ska vara minst 2 miljoner kronor.

Styrelsen har under året i övrigt arbetat med de frågor som alltid är aktuella i en bostadsrättsförening, dvs ekonomi, förebyggande underhåll, skötsel av utemiljön såväl sommar som vinter, samverkan med Willhem i parksamfälligheten och försök att räta ut alla de frågetecken och felhandlingar som en omfattande källsortering av avfall innebär. Under budgetåret 2024-2025 kommer bl a utrustning i tvättstugan på Kungsgatan att uppgraderas och väggar och golv repareras. Den stora tvättmaskinen på Järnväggsgatan kommer att bytas ut.

Jag vill tacka alla våra medlemmar, samtliga styrelseledamöter och ersättare, samt personalen på Riksbyggen för ett gott samarbete under året.

Borås 2024-08-12

Leif Olofsson





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vargen Borås får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 11 265 453 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-11.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets taxeringsvärde: 112 620 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde: 112 620 000 kr

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

I resultatet ingår avskrivningar med 914 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 850 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 5 och Järnvägsgatan 15-25 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	23
3 rum och kök	36
4 rum och kök	6
5 rum och kök	2



#### Dessutom tillkommer

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

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

**Bostäder bostadsrätt** 5 499 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 499 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 112 620 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 112 620 000 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Inspecta, Kone & Vinga Hiss
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 405 tkr och planerat underhåll för 381 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.

Den aktuella underhållsplanen skapades 2024-04-29.

Aktuell underhållsplan visar att för de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 14 751 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 475 tkr (268 kr/m<sup>2</sup>). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 34 907 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 164 tkr (212 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 057 tkr (192 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	
Takreovering	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
Gemensamma utrymmen	16 003
Installationer	66 260
Byte av dagvattenränna utanför garageport	77 067
Taktvätt	158 750
Huskropp utvändigt	27 134
Markytor	6 806
Garage och p-platser	4 007
Övrigt	25 246

#### Planerat underhåll

	År
Omläggning asfalt	2025-2027
Byta ut maskiner i tvättstuga	2024-2025
Stambyte	2050
Balkongreovering	2050
Takreovering	2030
Fasad	2035





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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Olofsson	Ordförande	2024
Päivi Ylittervo	Sekreterare	2025
Magnus Andersson Neumann	Ledamot	2025
Lars-Arne Långerud	Ledamot	2024
Olga Högström	Ledamot	2024
Deniz Yücel	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Nolte	Suppleant	2025
Håkan Jarestad	Suppleant	2024
Nexhdet Vokshi	Suppleant	2025
Sara Karpefors	Suppleant	2024
Sebastian Fransson	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Karl Gustaf Eliasson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Erik Nystål	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Johansson	2024
David Karlsson (sammankallande)	2024
Ulla-Britt Eksell	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en lägenhet. I övrigt 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 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 280	5 144	5 094	5 147	5 201
Resultat efter finansiella poster*	-64	797	534	12 139	817
Soliditet %*	50	48	47	46	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	89	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	858	847	858	870
Energikostnad kr/kvm*	194	173	165	169	148
Sparande kr/kvm*	222	315	392	367	386
Skuldsättning kr/kvm*	5 983	6 111	6 249	6 387	6 777
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 983	6 111	6 249	6 387	6 777
Räntekänslighet %*	6,6	7,1	7,4	7,4	7,8

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.



### Räntekänslighet %:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Uppllysning vid förlust:

Föreningen visar ett något negativt resultat för 2023-2024. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras med justeringar av avgifter.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 246 000	0	3 209 169	16 159 763	796 603
Disposition enl. årsstämmobeslut				796 603	-796 603
Reservering underhållsfond			1 057 000	-1 057 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-381 274	381 274	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	292 497	1 457 503			
Årets resultat					-63 926
Vid årets slut	12 538 497	1 457 503	3 884 895	16 280 640	-63 926

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 956 366
Årets resultat	-63 926
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 057 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	381 274
<b>Summa</b>	<b>16 216 714</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>16 216 714</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 280 139	5 144 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 724	212 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 403 863</b>	<b>5 356 468</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 851 928	-2 296 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-907 104	-840 331
Personalkostnader	Not 6	-128 629	-84 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-913 722	-913 722
Övriga rörelsekostnader		0	-2 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 801 383</b>	<b>-4 137 158</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 480</b>	<b>1 219 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	21 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 450	21 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 855	-466 205
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-666 405</b>	<b>-422 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 926</b>	<b>796 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 926</b>	<b>796 603</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	60 854 660	61 750 382
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	18 000	36 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	3 723 313	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 595 973</b>	<b>61 786 382</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	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>65 685 972</b>	<b>62 876 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		12 080	11 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	283 533	179 757
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 613</b>	<b>191 550</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 540 095	3 853 052
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 540 095</b>	<b>3 853 052</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 835 708</b>	<b>4 044 602</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 521 680</b>	<b>66 920 984</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		13 996 000	12 246 000
Fond för yttre underhåll		3 884 896	3 209 169
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>17 880 896</strong>	<strong>15 455 169</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		16 280 640	16 159 763
Årets resultat		-63 926	796 603
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>16 216 714</strong>	<strong>16 956 366</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>34 097 610</strong>	<strong>32 411 535</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 031 283	25 560 412
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>25 031 283</strong>	<strong>25 560 412</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 123 776	8 308 423
Leverantörsskulder		412 250	111 320
Skatteskulder		13 199	11 418
Övriga skulder	Not 15	42 899	43 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	800 663	474 029
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>9 392 787</strong>	<strong>8 949 037</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>68 521 680</strong>	<strong>66 920 984</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	602 480	1 219 310
<strong>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>		
Avskrivningar	913 722	913 722
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		2 000
	<strong>1 516 202</strong>	<strong>2 135 033</strong>
Erhållen ränta	36 662	43 498
Erlagd ränta	-654 960	-464 665
<strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-76 275	86 366
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	552 502	-212 688
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 374 131</strong>	<strong>1 587 543</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Ombyggnad av trapphus och hissar	-3 723 313	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-3 723 313</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-713 776	-763 776
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 750 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>1 036 224</strong>	<strong>-763 776</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 312 957	823 767
Likvida medel vid årets början	3 853 052	3 031 285
Likvida medel vid årets slut	2 540 095	3 855 052



# 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. Räkna 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 388 766	4 143 978
Hyror, bostäder	70 268	145 662
Hyror, garage	269 050	265 489
Hyror, p-platser	99 200	106 740
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-64 092	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 125	-15 025
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 463	-11 600
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-898	0
Rabatter	0	-80
Bränsleavgifter, bostäder	533 433	509 304
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 280 139</b>	<b>5 144 468</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	101 622	102 480
Övriga lokalintäkter	5 700	2 700
Övriga ersättningar	16 287	14 504
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	120	92 320
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>123 724</b>	<b>212 000</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-381 274	-31 610
Reparationer	-405 147	-330 260
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 974	-132 802
Försäkringspremier	-64 364	-59 907
Kabel- och digital-TV	-178 080	-182 654
Återbäring från Riksbyggen	900	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 101	-36 421
Serviceavtal	-19 727	-60 473
Obligatoriska besiktningar	-70 842	-84 386
Bevakningskostnader	-622	-5 254
Snö- och halkbekämpning	-188 083	-114 307
Förbrukningsinventarier	-6 924	-14 798
Vatten	-236 669	-246 312
Fastighetsel	-378 630	-281 102
Uppvärmning	-461 120	-429 250
Sophantering och återvinning	-216 971	-203 428
Förvaltningsarvode drift	-82 301	-91 325
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 851 928</b>	<b>-2 296 287</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-1 381	-5 251
Förvaltningsarvode administration	-741 892	-751 986
Lokalkostnader	-3 300	-3 000
Annonsering och reklam	-4 250	0
IT-kostnader	-10 063	-17 317
Arvode, yrkesrevisor	-20 875	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-32 953	-14 914
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 742	-10 154
Representation	-754	0
Kontorsmateriel	-4 197	-224
Telefon och porto	-28 405	-11 248
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Konsultarvoden	0	-1 488
Bankkostnader	-3 881	-2 648
Kostnader vid försäljning av lägenhet	-40 213	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-907 104</b>	<b>-840 331</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-25 050	-16 700
Sammanträdesarvoden	-75 400	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 850	-4 400
Sociala kostnader	-22 329	-15 417
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 629</b>	<b>-84 817</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	21 800
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>21 800</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<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>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-16 159 241	-15 263 519
	<b>-16 159 241</b>	<b>-15 263 519</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-895 722	-895 722
	<b>-895 722</b>	<b>-895 722</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

	<b>-17 054 963</b>	<b>-16 159 241</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	59 454 660	60 350 382
Mark	1 400 000	1 400 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	110 400 000	110 400 000
Lokaler	2 220 000	2 220 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>81 420 000</i>	<i>81 420 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>31 200 000</i>	<i>31 200 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------





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

	2024-06-30	2023-06-30
<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	-54 000	-36 000
	<b>-54 000</b>	<b>-36 000</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	-72 000	-54 000
	<b>-72 000</b>	<b>-54 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-72 000</b>	<b>-54 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	18 000	36 000

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>	0	0
Hissar och trapphus	3 547 000	0
Avloppsledning	176 313	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 723 313</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
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 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 007	2 219
Förutbetalda försäkringspremier	33 118	31 247
Förutbetalda driftkostnader	0	3 099
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 728	113 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 680	29 680
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>283 533</b>	<b>179 757</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 910 736	1 359 622
Transaktionskonto	629 359	2 493 430
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 540 095</b>	<b>3 853 052</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	33 155 059	33 868 835
Avgår kortfristig del	-8 123 776	-8 308 423
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 031 283</b>	<b>25 560 412</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,75%	2024-01-02	7 710 000,00	-7 660 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,99%	2024-09-30	0,00	3 830 000,00	50 000,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-07-02	0,00	3 830 000,00	50 000,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2028-01-30	884 989,00	0,00	140 000,00	744 989,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-09-01	12 142 477,00	0,00	285 188,00	11 857 289,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2027-03-01	7 925 000,00	0,00	60 000,00	7 865 000,00
STADSHYPOTEK	2,36%	2032-03-01	5 206 369,00	0,00	78 588,00	5 127 781,00
<b>Summa</b>			<b>33 868 835,00</b>	<b>0,00</b>	<b>713 776,00</b>	<b>33 155 059,00</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 20 467 278 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 234	6 234
Skuld för moms	1 650	3 300
Skuld sociala avgifter och skatter	35 015	34 314
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>42 899</b>	<b>43 847</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	85 441	9 545
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	166 708	3 738
Upplupna elkostnader	26 373	0
Upplupna vattenavgifter	25 736	26 927
Upplupna värmekostnader	0	18 716
Upplupna kostnader för renhållning	22 203	16 189
Upplupna revisionsarvoden	19 125	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-84 257
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 099	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 978	447 097
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>800 663</b>	<b>474 029</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	46 458 000	46 458 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång kommer föreningen upprätta årsredovisningen enligt regelverken för K3.

Föreningen har beslutat att lyfta ett nytt lån på 1 miljon för att täcka kommande underhåll. Detta lån blev utbetalt oktober 2024 och placerades på 2år till en ränta på 2,73%

I övrigt har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Leif Olofsson

\_\_\_\_\_  
Päivi Ylittervo

\_\_\_\_\_  
Olga Högström

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

\_\_\_\_\_  
Lars-Arne Långnerud

\_\_\_\_\_  
Deniz Yücel

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

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

\_\_\_\_\_  
Karl-Gustav Eliasson  
Förtroendevald revisor







# 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 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–18 i detta dokument

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Borås den

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Karl-Gustav 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, fastighetsservice 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)

