

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

dku

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, tillnyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen bildades 2014 och registrerades 7 jan 2014. Föreningen bildades för att förvärva Pilgatan 12 A i Umeå och ombilda 12 av de 15 lägenheterna till bostadsrätter.

I resultatet på 78 tkr ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 278 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vargen 12 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 15 lägenheter (13 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter i källaren) uppförda. Byggnaden uppfördes 1990. Fastighetens adress är Pilgatan 12 A i Umeå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

4 st med 1 r.o.k

5 st med 2 r.o.k

6 st med 3 r.o.k

Dessutom tillkommer:

20 st parkeringsplatser

Total Bostadsarea

1029 m²

Årets taxeringsvärde	22 000 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde	20 800 000 kr.

Styrelsen under året:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Roger Filipsson	Ordförande
Malin Bäckström	Ledamot
Desiree Kemi Wikzén	Ledamot

Revisor	Uppdrag
Anders Von Scheele, Rävissor	Revisor
Tordh Olsson	Föreningsrevisor

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har valt att förnya avtalet med Telia för bredband och TV tom 2029. Avtalet innebär en höjning av bredbandshastigheten till 300Mbit samt ny router och TV-box i varje lägenhet.

Inför nästa år planerar föreningen att renovera tvättstugans ytskikt samt byta torkskåp och torktumlare.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 st.

Föreningen valde ingen höjning av årsavgift 2025.

Föreningen höjde avgiften för elbilsladdning till 3 kr/kWh

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 157	1 135	984	898
Årets resultat, tkr	78	-422	134	80
Soliditet (%)	64,19	63,53	60	58
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	278,00	-221,00	339	280
Balansomslutning	24 395	24 523	24 652	25 494
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	907	870	786	585
Driftkostnad kr/kvm	525	795	422	410
Ränta kr/kvm	263	423	133	107
Lån kr/kvm	8 000	8 044	9 031	10 104
Sparande (kr/kvm)	301	38	375	
Räntekänslighet (%)	10	10	13,1	
Energikostnad (kr/kvm)	203	189	189	
Skuldkvot %	7	7	9	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten (%)	71	68	69	
Lån kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8693	8741	10334	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Driftkostnader i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Lån kr/kvm upplåten med bostadsrätt har bostadsrätternas area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1%) procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Insatsemisson	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 227 200	1 175 952	383 500	-783 520	-421 616
Disposition enligt årsstämmobeslut	0	0	0	-421 616	421 616
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0	-260 000	260 000	
Årets resultat					78 069
Belopp vid årets utgång	15 227 200	1 175 952	223 500	-1 045 136	78 069

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 045 136
Årets resultat	<u>78 069</u>
	-967 067

Förslag till disposition:

Årets avsättning till underhållsfond	100 000
Anspråktagande av underhållsfond	-31 905
Balanseras i ny räkning	<u>-1 035 162</u>
	-967 067

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 157 436	1 134 809
Övriga rörelseintäkter		49 432	70 817
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 206 868</u>	<u>1 205 626</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-539 912	-818 013
Övriga externa kostnader	5	-84 360	-132 082
Personalkostnader	6	-33 404	-43 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 231	-200 231
Summa rörelsekostnader		<u>-857 907</u>	<u>-1 193 706</u>
Rörelseresultat		348 961	11 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	2 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 948	-435 701
Summa finansiella poster		<u>-270 892</u>	<u>-433 536</u>
Resultat efter finansiella poster		78 069	-421 616
Resultat före skatt		78 069	-421 616
Årets resultat		<u>78 069</u>	<u>-421 616</u>

K
dw

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

16 403 152

223 500

16 626 652

16 403 152

383 500

16 786 652

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 045 136

78 069

-967 067

-783 520

-421 616

-1 205 136

Summa eget kapital

15 659 585

15 581 516

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11

3 150 000

3 150 000

3 150 000

3 150 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

5 082 460

0

44 038

50 310

21 349

387 727

5 585 884

5 127 460

205

193 366

48 285

23 536

399 000

5 791 852

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 395 469

24 523 368

dw

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		348 961	11 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		200 231	200 231
Erhållen ränta mm		56	2 165
Erlagd ränta		-287 306	-435 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 261 942	<hr/> -221 385
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		20 930	-24 194
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		782	-1 279
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-149 328	151 622
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 718	7 683 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 139 044	<hr/> 7 587 808
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		0	1 175 952
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-7 642 460
Amortering långfristiga lån		-45 000	-1 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -45 000	<hr/> -7 541 508
Förändring av likvida medel		94 044	46 300
Likvida medel vid årets början		754 567	708 267
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 848 611	<hr/> 754 567

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter, bostäder	858 850	823 934
	Hyror bostäder	137 525	153 479
	Hyror p-platser	161 061	157 395
		<u>1 157 436</u>	<u>1 134 808</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Kabel-tv avgifter	41 220	38 804
	Pant och överlåtelse	0	4 837
	Övriga ersättningar	8 212	27 176
		<u>49 432</u>	<u>70 817</u>
Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Reparationer	69 704	306 583
	Fastighetsavgift	25 860	24 450
	Försäkringspremier	19 511	18 156
	Kabel-TV	31 068	31 096
	Obligatoriska besiktningar	19 851	19 212
	Snö- och halkbekämpning	42 854	53 650
	Vatten	57 367	52 715
	Fastighetsel	43 472	43 221
	Uppvärmning	108 169	98 758
	Sophantering och återvinning	40 991	45 493
	Förvaltningsarvode drift	81 065	124 679
		<u>539 912</u>	<u>818 013</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förvaltningsarvode administration	46 375	45 056
	Arvode revisor	9 863	13 425
	Konsultarvode	0	35 000
	Pant och överlåtelseavgifter	0	3 365
	Övriga kostnader	28 122	35 236
		<u>84 360</u>	<u>132 082</u>

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

NOTER

Not 6	Personal	2025	2024
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	25 580	33 251
	Sociala kostnader	<u>7 824</u>	<u>10 129</u>
	Summa	33 404	43 380

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>25 746 161</u>	<u>25 746 161</u>
	Utgående anskaffningsvärden	25 746 161	25 746 161
	Ingående avskrivningar	-2 214 814	-2 014 583
	Årets avskrivningar	<u>-200 231</u>	<u>-200 231</u>
	Utgående avskrivningar	-2 415 045	-2 214 814
	Redovisat värde	<u>23 331 116</u>	<u>23 531 347</u>

Taxeringsvärden

Mark	5 800 000	5 800 000
Byggnader	<u>16 200 000</u>	<u>15 000 000</u>
	22 000 000	20 800 000

Varav mark 6 750 000 kr.

Not 8	Övriga fordringar	2025	2024
	Skattekonto	<u>37</u>	<u>1 034</u>
		37	1 034

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	3 288	3 073
	Förutbetald kostnad för kabel-TV	<u>2 589</u>	<u>2 589</u>
		5 877	5 662

Not 10	Kassa och bank	2025	2024
	Checkräkningskonto	846 470	752 425
	SBAB	<u>2 142</u>	<u>2 142</u>
		848 612	754 567

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Enligt föreningens redovisningsprinciper, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.		

Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå

Org.nr. 769627-4310

NOTER

Not 12 Specifikation av lån

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändring	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SHB	2,70	2026-01-02	1 365 000	45 000	1 320 000
SHB	3,11	2027-03-30	1 650 000		1 650 000
SHB	3,87	2026-03-30	2 650 000		2 650 000
SHB	3,11	2027-03-30	1 500 000		1 500 000
SHB	3,87	2026-03-30	500 000		500 000
SHB	2,70	2026-01-02	612 460		612 460
			8 277 460	45 000	8 232 460

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna elkostnader	4 379	4 715
Upplupna värmekostnader	13 585	13 459
Upplupna renhållningskostnader	6 221	8 096
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	12 754	29 112
Övriga upplupna kostnader	28 840	29 101
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	306 948	299 517
	387 727	399 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 860 000	10 860 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27



Roger Filipsson
2026-05-04



Malin Bäckström
2026-05-04

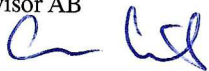


Desiree Kemi Wikzén
2026-05-04

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5/5 - 26

Rävisor AB



Anders Von Scheele
Extern revisor



Tordh Olsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen 1 i Umeå,
769627-4310.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vargen 1 i Umeå** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Vargen 1 i Umeå** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 5/5-26



Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB



Tordh Olsson
Förtroendevald revisor