Årsredovisning för

Brf Vargbo i Västerås

769632-2572

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Vargbo i Västerås, 769632-2572, avger härmed följande årsredovisning.

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Hemdal, Kv Läkaren 50 i Västerås kommun med adress Uppsalagatan samt Sigtunagatan. Fastigheten omfattar totalt 11 lägenheter i 2 radhuslängor i 2 plan.
Byggnadernas boyta är 1 111 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2017. Inflytt kv1 2018.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Marken innehas med äganderätt
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	Mark Fastighet Mälardalen AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald tom stämman
Alexander Larsson	Ordförande	2026
Michele Luvisotto	Ledamot	2026
Christoffer Bergström	Ledamot	2026
Ingela Nilsson	Ledamot	2026
Francisco Manuel Pozo Perez	Ledamot	2026
Alessandro Papadopoulos	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maxsess Cecilia Eriksson

Valberedning

Sandra Fransson

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-26.

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Väsentliga händelser 2025
- 4 bostadsrätter har bytt ägare.
- Underhåll av innergården med påfyllnad av grus i grusgångar och sand i sandlådan.
- Två av föreningens tre lån förhandlades om i januari 2025 med ett av lånen bundet på 3 år med ränta på 2,88% och det andra lånet bundet på 5 år med ränta på 3,03%.
- Föreningen amorterade 1 miljon SEK utöver ordinarie amortering.

Medlemsinformation
Antal medlemslägenheter: 11 st.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 18.

Under räkenskapsåret har 4 (3) st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av Mark Fastighet Mälardalen AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta. kr	829	846	811	689
Årsavgifternas andel av totala röelseintäkter(%)	99	99	98	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	12 830	13 803	13 876	13 949
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	34	30	27
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta	160	143	125	
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	315	325	317	196
Räntekänslighet (%)	15	17	17	
Sparande kr per kvm	265	297	271	
Nettoomsättning (tkr)	930	945	907	886
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	-91	-118	-13
Eget kapital (tkr)	29 885	30 058	30 150	30 267
Soliditet (%)	67	66	66	66

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Skuldsättning: Totalt räntebärande skulder (banklån) per kvardratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Upplysning vid förlust
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 553 000			30 553 000
Fond för yttre underhåll	366 000	52 000		314 000
Summa bundet eget kapital	**30 919 000**			**30 867 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-860 841	-52 000	-91 426	-717 414
Årets resultat	-173 509	-173 509	91 426	-91 426
Summa fritt eget kapital	**-1 034 350**			**-808 840**
Summa eget kapital	**29 884 650**			**30 058 160**

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-173 509
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-808 841
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 000
Summa balanserat resultat	**-1 034 350**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	43 200
Att i ny räkning överförs	**-991 150**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*1*	922 027	944 744
Övriga rörelseintäkter		9 794	4 540
		931 821	**949 284**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	*2*	-286 874	-224 173
Övriga externa kostnader	*3*	-44 082	-35 662
Avskrivningar	*5*	-424 350	-426 569
		-755 306	**-686 404**
RÖRELSERESULTAT		**176 515**	**262 880**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		368	7 479
Räntekostnader		-350 391	-361 786
		-350 023	**-354 307**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-173 508**	**-91 427**
ÅRETS RESULTAT		**-173 509**	**-91 427**

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	43 075 562	43 499 912
		43 075 562	43 499 912
Summa anläggningstillgångar		43 075 562	43 499 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		354	-
Övriga fordringar		32 475	32 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	29 587	28 865
		62 416	60 972
Kassa och bank		1 139 261	1 971 652
Summa omsättningstillgångar		1 201 677	2 032 624
SUMMA TILLGÅNGAR		44 277 239	45 532 536

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 553 000	30 553 000
Fond för yttre underhåll	*8*	366 000	314 000
		30 919 000	30 867 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-860 841	-717 414
Årets resultat		-173 509	-91 427
		-1 034 350	-808 841
Summa eget kapital		29 884 650	30 058 159
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	9 127 500	5 072 750
		9 127 500	5 072 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 126 750	10 262 500
Leverantörsskulder		29 920	23 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	108 419	115 417
		5 265 089	10 401 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 277 239	45 532 536

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-173 509	-91 427
Avskrivningar	424 350	426 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**250 841**	**335 142**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 444	-2 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-788	14 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**248 609**	**347 433**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 081 000	-81 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 081 000**	**-81 000**
Årets kassaflöde	**-832 391**	**266 433**
Likvida medel vid årets början	**1 971 652**	**1 705 219**
Likvida medel vid årets slut	**1 139 261**	**1 971 652**

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.
Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Enligt nytt lagkrav har föreningen momsregistrerat sig för den individuella elavläsningen fr o m 1 januari 2020.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	**2025**	**2024**
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning, IMD	5 år	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2025**	**2024**
Årsavgifter	805 200	805 200
Hyresintäkter	116 827	139 544
Summa	**922 027**	**944 744**

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Serviceavtal	9 722	9 431
Övriga kostnader		173
Summa	**9 722**	**9 604**
Reparationer		
Installationer	3 750	
Summa	**3 750**	
Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar	43 200	
Summa	**43 200**	

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Taxebundna kostnader	**2025**	**2024**
El	140 921	121 207
Vatten	36 623	38 031
Sophämtning/renhållning	21 103	25 212
Summa	**198 647**	**184 450**

Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 555	30 120
Summa	**31 555**	**30 120**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Summa		

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	**286 874**	**224 173**

Not 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER	**2025**	**2024**
Ersättning till revisor	5 594	4 475
Föreningskostnader		2 033
Styrelseomkostnader		845
Förvaltningskostnader	20 372	24 889
Förvaltningskostnader, övriga	14 969	
Bankkostnader	3 147	3 420
Summa	**44 082**	**35 662**

Not 4

PERSONALKOSTNADER		
Summa		

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	424 350	424 350
Förbättringar		2 219
Summa	**424 350**	**426 569**

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Not 6
BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Vid årets början	42 435 000	42 435 000
Mark, Läkaren 50	4 000 000	4 000 000
IMD	44 375	44 375
Utgående anskaffningsvärde	**46 479 375**	**46 479 375**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 979 463	-2 552 894
Årets avskrivningar enligt plan	-424 350	-426 569
Utgående avskrivning enligt plan	-3 403 813	-2 979 463
Planenligt restvärde vid årets slut	**43 075 562**	**43 499 912**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 322 000	14 916 000
Taxeringsvärde mark	8 745 000	7 942 000
	23 067 000	**22 858 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 067 000	22 858 000
	23 067 000	**22 858 000**

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2025**	**2024**
Fastighetsförsäkring	29 587	28 865
	29 587	**28 865**

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2025**	**2024**
Vid årets början	314 000	262 000
Reservering enligt stadgar	52 000	52 000
Vid årets slut	**366 000**	**314 000**

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	**Räntesats 2025-12-31**	**Belopp 2025-12-31**	**Belopp 2024-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Stadshypotek AB 422462	2,88%	5 090 750	5 117 750	2028-01-30
Stadshypotek AB 422454	3,03%	4 090 750	5 117 750	2030-01-30
Stadshypotek AB 170903	1,54%	5 072 750	5 099 750	2026-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**14 254 250**	**15 335 250**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 126 750	-10 262 500	
		9 127 500	**5 072 750**	

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	45 896	42 045
Extern revisor		4 475
Vatten	3 322	2 480
Förutbetalda avgifter och hyror	59 201	66 416
	108 419	**115 416**

Not 11
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	16 082 000	16 082 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
- Föreningen har omförhandlat ett av de tre lånen, föreningen beslutade om 1 års bindningstid.
- Föreningen har amorterat 500 000 SEK utöver ordinarie amortering.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2 april 2026

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Alexander Larsson
Ordförande

Michele Luvisotto
Ledamot

Christoffer Bergström
Ledamot

Ingela Nilsson
Ledamot

Francisco Manuel Pozo Perez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Cecilia Eriksson, Maxsess
Föreningsvald revisor

Assently: f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026

Årsredovisning 2025 Brf Vargbo i Västerås.pdf
(85461 byte)
SHA-512: 6ba1da046aab73f7589b950ae84c5ceed3101
61ed57ddf99fd60e14d0fe31fe4faeb5b144036e9713ef
790186a65443092f883de74a9f89a82feabee1f9e2bce

Underskrifter

2026-04-09 14:05:02 (CET)

Alexander Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 21:44:20 (CET)

Francisco Manuel Pozo Perez

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 19:03:03 (CET)

Ingela Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 21:01:50 (CET)

Karl Johan Christoffer Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 19:52:25 (CET)

Michele Luvisotto

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 09:06:54 (CET)

Anna Cecilia Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Brf Vargbo i Västerås

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
f413206c1b070ff6203ea412ba5c805b15654d866092d7015a4d96a5f5149dc32bf66803d5653c7c7de420fee5ea3764355554d19e0b25617ffac9d23786219f

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.