



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vargspåret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gråmunkehöga 5:22	2018	Uppsala
Gråmunkehöga 5:23	2018	Uppsala
Gråmunkehöga 5:24	2018	Uppsala
Gråmunkehöga 5:27	2018	Uppsala
Gråmunkehöga 5:28	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 500 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agnes Zetterberg	Ordförande
Rickard Nilsson	Styrelseledamot
Karl-Jacob Österblom	Styrelseledamot
Hans Bouveng	Styrelseledamot, avgick 250616

Valberedning

Luan Almeta

Björn Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kirsi Kinanen Jansson Godkänd revisor K Jansson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Spolning av spillvattenledning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Funbo Vargspåret Samfällighetsförening, med en andel på 43.3%.

Samfälligheten förvaltar vägunderhåll och snöröjning.

Brf Vargspåret är även medlem i Vargens Ekonomiska Förening. Den ekonomiska föreningen förvaltar drift- och underhåll för avloppspumpar och pumphus för vatten. Bostadsrättsföreningen delar betalningsansvar med ingående fastigheter, 5 andelar av 22.

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten består av 6 parhus i två våningar som uppförts 2018-2019.

Medlemmarna tecknar och bekostas egna avtal gällande hushållsel (inkl värme och varmvatten) samt abonnemang gällande TV/bredband/telefon.

Uppvärmning av bostäderna sker genom individuella frånluftsvärmepumpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har undersökt möjligheten att lägga om föreningens lån för att minska kostnaderna för föreningen.

Kostnad för sophämtning som tidigare fakturerats medlemmen direkt av Uppsala Vatten och Avfall kommer nu att faktureras föreningen, som i sin tur fakturerar medlemmen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med att granska och godkänna ärenden från medlemmarna.

Arbete med att utreda och åtgärda vattenskador som drabbat hälften av medlemmarna har fortgått.

Styrelsen har arbetat med att de sista åtgärderna efter garantibesiktningen skulle slutföras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 23 st och vid årets slut 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	943 360	890 844	692 286	609 984
Resultat efter fin. poster	-95 455	-239 624	-152 803	-23 616
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	472 020	422 020	282 000	132 000
Taxeringsvärde	35 020 000	35 020 000	27 440 000	27 440 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	594	462	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 871	8 947	8 993	9 039
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 871	8 947	8 993	9 039
Sparande per kvm totalyta, kr	149	53	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	46	33	-	-
Räntekänslighet (%)	14,2	15,1	17,4	22,2

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna. Likviditetsbehovet för verksamhetsårets driftkostnader, räntekostnader samt amorteringar har täckts in av föreningens intäkter.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	39 605 000	-	-	39 605 000
Fond, yttre underhåll	422 020	-	50 000	472 020
Balanserat resultat	-867 422	-239 624	-50 000	-1 157 045
Årets resultat	-239 624	239 624	-95 455	-95 455
Eget kapital	38 919 975	0	-95 455	38 824 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 107 046
Årets resultat	-95 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	-1 252 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 252 501

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	943 359	890 844
Summa rörelseintäkter		943 359	890 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-146 734	-135 659
Övriga externa kostnader	5	-81 918	-79 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 388	-318 389
Summa rörelsekostnader		-547 040	-533 200
RÖRELSERESULTAT		396 319	357 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 044	540
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-497 818	-597 807
Summa finansiella poster		-491 774	-597 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 455	-239 624
ÅRETS RESULTAT		-95 455	-239 624

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 12	51 394 667	51 713 055
Summa materiella anläggningstillgångar		51 394 667	51 713 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 394 667	51 713 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 099	12 992
Övriga fordringar	8	788 049	260 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 265	40 251
Summa kortfristiga fordringar		879 413	314 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		-495	459 840
Summa kassa och bank		-495	459 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		878 918	773 996
SUMMA TILLGÅNGAR		52 273 585	52 487 051

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 605 000	39 605 000
Fond för yttre underhåll		472 020	422 020
Summa bundet eget kapital		40 077 020	40 027 020
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 157 045	-867 422
Årets resultat		-95 455	-239 624
Summa ansamlad förlust		-1 252 500	-1 107 045
SUMMA EGET KAPITAL		38 824 520	38 919 975
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	13 306 590	13 420 500
Leverantörsskulder		22 109	12 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	120 366	134 168
Summa kortfristiga skulder		13 449 065	13 567 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 273 585	52 487 051

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	396 319	357 644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	318 388	318 389
Erhållen ränta	3 224	0
Erlagd ränta	-495 467	-599 795
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 464	76 238
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 887	-20 046
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 452	15 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 125	71 386
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-113 910	-69 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-113 910	-69 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 215	2 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	686 724	684 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	732 939	686 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vargspåret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningprocenter tillämpas:

Byggnad	0,67 - 3,33 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	935 424	890 784
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	3 513	0
Överlåtelseavgift	4 374	0
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	943 359	890 844

NOT 3, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vatten	68 682	49 632
Summa	68 682	49 632

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Besiktningar	10 000	0
Fastighetsförsäkringar	45 521	40 695
Samfällighetsavgifter	22 531	45 332
Summa	78 052	86 027

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	2 213	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 300	20 300
Förvaltningsarvode enl avtal	40 987	41 096
Överlåtelsekostnad	4 374	0
Pantsättningskostnad	3 513	0
Administration	11 437	17 756
Bostadsrätterna Sverige	2 094	0
Summa	81 918	79 152

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	497 716	597 807
Dröjsmålsränta	102	0
Summa	497 818	597 807

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 305 000	53 305 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 305 000	53 305 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 591 945	-1 273 556
Årets avskrivning	-318 388	-318 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 910 333	-1 591 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 394 667	51 713 055
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 381 011</i>	<i>21 381 011</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 660 000	28 660 000
Taxeringsvärde mark	6 360 000	6 360 000
Summa	35 020 000	35 020 000

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	99	95
Övriga kortfristiga fordringar	54 516	33 934
Transaktionskonto	99 214	110 884
Borgo räntekonto	634 220	116 000
Summa	788 049	260 913

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	27 383	2 095
Förutbet försäkr premier	45 522	36 417
Förutbetalda ränteutgift.	0	1 199
Upplupna ränteintäkter	3 360	540
Summa	76 265	40 251

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
SBAB	2025-10-30	3,78 %	8 860 750	8 929 750
SBAB	2025-12-02	3,41 %	4 445 840	4 490 750
Summa			13 306 590	13 420 500
Varav kortfristig del			13 306 590	13 420 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 512 490 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	5 500	13 200
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	18 200
Uppl kostn räntor	2 351	0
Uppl kostn vatten	16 563	24 816
Förutbet hyror/avgifter	77 952	77 952
Summa	120 366	134 168

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	13 800 000	13 800 000

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer att fortsätta arbete för att åtgärda vattenskador. Styrelsen kommer att arbeta med att beställa och genomföra spolning av spillvattenledningar, enligt föreningens underhållsplan. Styrelsen kommer att fortsätta arbete med att undersöka möjligheter att sänka räntekostnader för föreningens lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-10-03

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Agnes Zetterberg
Ordförande

Karl-Jacob Österblom
Styrelseledamot

Rickard Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.10.2025 13:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.10.2025 13:27

DOCUMENT ID:

HkX94tOzTxI

ENVELOPE ID:

rkxcNFOMaxx-HkX94tOzTxI

DOCUMENT NAME:

Brf Vargspåret, 769634-2471 - Årsredovisning 2025.pdf
16 pages

SHA-512:

b023f2df6f2aa753cdf7b482c4b42b303607bb6cfda1703
f2a4601cb25a4e84fd71da6da4b0e2dcb6b97302df9d1e
877436f6bae142bd996e48977f82282bdb7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-JACOB ÖSTERBLO M kalle.osterblom@gmail.com	🔗 Signed	07.10.2025 19:21	eID	Swedish BankID
2. Agnes Zetterberg agnes_zetterberg@hotmail.com	🔗 Signed	08.10.2025 14:36	eID	Swedish BankID
3. Erik Rickard Nilsson rickardnilsson88@gmail.com	🔗 Signed	09.10.2025 12:20	eID	Swedish BankID
4. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	🔗 Signed	09.10.2025 13:27	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargspåret

Org.nr 769634-2471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vargspåret för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vargspåret för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.10.2025 13:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.10.2025 13:27

DOCUMENT ID:

BkWcEtuM6gg

ENVELOPE ID:

Syq4tuzagg-BkWcEtuM6gg

DOCUMENT NAME:

A290 Brf Vargspåret 240701-250630 revisionsberättels
e.pdf

3 pages

SHA-512:

e830402e5aad17c5d3a3ae9aa6b44b051f32ed161fe0f3
778094a5d6a8e59e676f5f346e78bc6293002fb2378556

41ef7782227f60f23a664c23d1ec37ab09a9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jans son kirsi@kjrev.se	Signed	09.10.2025 13:28	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed