

Brf Vargen 7

Org.nr: 769607-0403

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Styrelsen för Brf Vargen 7, organisationsnummer 769607-0403, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens Brf. Vargen 7s ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att förvalta dess tillgångar, inklusive lokaler och andra ekonomiska resurser, för medlemmarnas bästa.

Föreningens säte är i Stockholm

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 april 2001

Nuvarande ekonomisk plan registrerades den 19 oktober 2010

Vargen 7 är en oäkta bostadsrättsförening med följande adresser;
Olofsgatan 18, Adolf Fredriks kyrkogata 5-7 samt Sveavägen 39

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Kreditinstitutet är Stadshypotek AB och Solifast Finansiering KB.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 30:e maj 2024

Hans Emami ledamot och ordförande

Annika Eierud ledamot

Andreas Runesson ledamot

Hasim Tekin ledamot

Ulme Wennberg ledamot

Thomas Tendorf ledamot

Saskia Eklind ledamot

Marieh Ingelmo, suppleant

Marek Rejmer, suppleant

Emma Buratovic suppleant

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30:e maj 2024. Av totalt 55 lägenheter representerades 26 röster.

Efter stämman den 30:e maj 2024 konstituerade sig styrelsen enligt följande

Hans Emami ledamot och ordförande

Annika Eierud ledamot

Andreas Runesson ledamot

Hasim Tekin ledamot

Marieh Ingelmo suppleant

Marek Rejmer suppleant

Pia Landberg, suppleant

Styrelsen har under perioden hållit 26 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Emma Johansson från Delta Revision valdes som revisor vid årsstämman den 30:e maj 2024 .

Stämman den 30:e maj 2024 valde följande valberedning

Jonathan Fransson

Emilia Slaghök

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar samt källare i 2 plan. Fastighetens totalyta är 7 429, varav 4 592 kvm är bostäder samt 2 837 kvm lokalyta. Nybyggnadsår är 1929 och värdeår 1930.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som är senast uppdaterad år 2024 och sträcker sig fram till år 2053.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	14	459
2 rok	13	755
3 rok	19	2 023
4 rok	4	452
> 5 rok	5	903
Summa	55	4 592

Lokaler

	Yta(m ²)
Kontor	124
Butiker	1517
Restaurang	656
Övrigt	578
Totalyta (m²):	7 429

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har utförts av Delagott AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi har utvecklats positivt under 2024. Trots den allmänna kostnadsökningen har rörelsekostnaderna minskat och resultatet ökat jämfört med föregående år. Som en del av föreningens kostnadsbesparande åtgärder avstod styrelsen från arvoden för verksamhetsåret 2023–2024, vilket godkändes av årsstämman. Vidare har styrelsemedlemmarna själva aktivt deltagit i juridiska processer och tekniska förvaltningsprojekt, vilket har minskat behovet av externa konsulter och ytterligare bidragit till föreningens ekonomiska stabilitet.

Viktiga Händelser

Återfående av besittningsrätt & Uthyrning av hörnlokalen

Efter en utomrättslig process bekräftade Kronofogden hösten 2024 att föreningen återfått besittningsrätten till hörnlokalen på Sveavägen 39 (fd Monks). Flera intressenter, som hävdade att de representerade Ljunggrens Sveavägen AB, vilket tecknade kontrakt på lokalen 2019, gjorde anspråk på besittningsrätt och rätt att överlåta lokalen till en annan aktör. Kronofogdens beslut klargjorde situationen och möjliggjorde ny uthyrning.

Processen att hitta en ny hyresgäst inleddes omedelbart, men när lokalen var i mycket dåligt skick och krävdes omfattande renowing. Många intressenter hörde av sig, främst restaurangverksamheter, men dessa bedömdes kunna orsaka problem för föreningen. Trots en utmanande hyresmarknad har ett avtal med bra villkor slutits med en solvent hyresgäst. Vidare har upphandling gjorts med ett seriöst företag för inordningstillstånd av lokalen.

Försäkringsersättning

Styrelsen utreder tillsammans med en medlem möjligheten att få försäkringsersättning för skador orsakade av den tidigare lokalhyresgästen. Ärendet pågår som en utomrättslig process, vilket innebär att det inte medför några kostnader för föreningen.

Tvister & Rättsprocesser

Under året har styrelsen lagt stor tid på juridiska processer, särskilt i tvisten med hyresgästen Le'Bei:

- Le'Bei bröt mot det förlikningsavtal som tecknades i augusti 2023 och fortsatte deponera hyra, vilket ledde till att styrelsen ingav en ny stämningsansökan i december 2023 vid Stockholms tingsrätt.
- Styrelsen valde att driva frågan i domstol istället för att förlikas. Den 13 juni 2024 dömdes målet till föreningens fördel, och Svea Hovrätt nekade överprövning av målet i januari 2025. Samtliga innehållna hyresdepositioner samt ränta betalades ut till föreningen.
- I maj 2024 inleddes ytterligare en process till följd av hyresdeponering. Efter en tredskodom till föreningens fördel i november återfördes ärendet och handläggs fortfarande vid Stockholms tingsrätt.

Den 29 februari 2024 skickade styrelsen en bekräftelse på uppsägning av hyreskontraktet, på grund av bristande uppfyllelse av överenskomna villkor, till hyresgästen. Uppsägningstiden för lokalhyresgäster är 9 månader. Då hyresgästen inte efterkommit uppsägningen prövas även denna del i processen som inleddes i maj 2024.

Även dessa processer har hanterats av styrelsen i samarbete med en medlem, vilket inneburit att föreningen inte har belastat med kostnader för externa konsulter.

Ekonomi & Juridik

Ytterligare rättsskyddsersättning på 122 000 kr utbetalades i mars 2024 för juridisk konsultation i tvist mot Ozonotech.

- Kostnadsposter som minskat, bland annat har föreningen
=> Kraftigt minskat sina juridiska kostnader – från 396 000 kr (2023) till 22 000 kr (2024).
=> Kostnad för Årsstämma minskades från 62 000 kr (vilket förhandlades ner från ursprungliga ca 90 000 kr för 2023) till 0 kr (2024).
- Nödlånet från årsstämman 2023 och skadeståndet till Ozonotech har betalats av. I juni 2024 sänktes

månadsavgiften till 50 % av den nivå som beslutades vid årsstämman 2023.

- Förbättrade bankvillkor efter förhandlingar med Handelsbanken – har gett bättre ränta och borttaget amorteringskrav.
- Medlemskap i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna ger tillgång till juridiska tjänster och rabatter bland annat på förnyad försäkringspremie som reducerats med ca 11 %. – Företrädare för en juridisk person har köpt sin bostadsrätt till privat ägande.

Löpande Information & möten

För att hålla medlemmarna informerade har styrelsen

- Utöver årsstämman, den 30 maj 2024, även hållit informationsmöten den 24/4, 12/9 och 18/12.
- Skickat 7 informationsbrev till medlemmarna och löpande uppdaterat informationen på hemsidan – Haft styrelsemöten varannan vecka, totalt 26 möten under året. Utöver detta har styrelsen arbetat i mindre projektgrupper som sammanträtt löpande.

Fastighetsunderhåll & Övrigt

- Ny underhållsplan har upprättats i samråd med Delagott.
- Enklare åtgärder på taket har påbörjats av Takjouren, inklusive förbättring av takränna och utbyte av trasiga pannor.
- 3D-bildning har utretts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Avgående medlemmar under året: 1

Tillkommande medlemmar under året: 1

Under året har 1 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	12 218	11 273	8 562	6 460
Årsavgifter, tkr	4 007	3 340	1 336	1 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 288	2 350	- 3 609	- 16 650
Soliditet ¹ , %	50	49	48	50
Taxeringsvärde/kvm totalyta	40 786	40 786	40 786	32 041
Skuld/kvm totalyta	11 370	11 610	11 401	11 401
Snittränta, %	2.87	3.04	1.65	1.04
Energikostnad/kvm, totalyta	169	158	161	144
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	873	727	291	291
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	716	512	-786	-3 626
Skuld/kvm bostadsrättsyta	18 393	18 783	18 445	18 445
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	580	466	223	174
Sparande / kvm	740	618	292	130
Räntekänslighet	21	26	63	63
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	32	29	15	21

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Framtida utveckling och årsavgifter

Efter att det akuta lånet nämnt ovan blivit amorterat beslutades om en sänkning av årsavgiften med 50 % från den 1 juli 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte rör och el har genomförts	2005
Renovering av trapphusen	2007
Renovering fönster och karmar, slutfört	2007
Installation av bredband	2007
Renovering av fasad på innergården samt balkonger	2008
Ny maskinpark samt renovering av tvättstugan	2009
Renovering av hissar	2006–2010
Inpasseringssystem med porttelefon	2008
Nya källarförråd och uppfräschning i källare	2010–2012
Nytt värmesystem med termostatventiler	2011
Avyttring rå-vind	2010–2013
Stamspolning	2014
Renovering hissmaskiner, hisskorgar	2015
Uppfräschning gatufasader	2015
Blästring och målning av yttertak	2015
Upprustning av gård, nytt gårdsbjälklag	2015–2016
Renovering av trapphus och entréer	2020
Stamspolning	2020
Sotning av eldstäder	2020
Alla dagvattenrör från gården relinade	2020
Reparation av spillvattenledningen i nedre källaren	2021
Besiktning av gasanläggning	2021
Energideklaration upprättad	2021
Undersökning av förekomst av legionella bakterier i tappvatten	2021
Förrådsinventering och korrigerande åtgärder	2021
Brandcellsindelning Olofsgatan 18, 7 trappor pågå	2021–2022
Översyn av franska balkonger har genomförts, vissa kvarstår *	2021–2022
Brandcellsindelning i under källarplanet	2022
Utrymning för Myrorna på entresolplan kompletterad	2022
Securitas installerar ett nytt låssystem, beräknas vara på plats under juni	2022
OVK bostäder har genomförts, vissa kvarstår *	2022
OVK lokaler beräknas färdigt under hösten	2022
Renovering av fasaderna upp till och med mezzaninerna Sveavägen 39 och halva Adolf Fredriks Kyrkogata 5–7	2022
Ventilationsrenoveringen pågå och förväntas färdigställas i närtid	2022
Nytt inpasseringssystem installerades	2023

* Att vissa kvarstår beror på att inte alla medlemmar varit tillgängliga att släppa in teknikerna. Dessa kommer att undersökas snarast möjligt.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 733 685	37 182 856	1 230 180	- 36 977 775	2 349 751	84 518 697
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			221 000	-221 000		0
Reservering fond för yttre underhåll			-304 728	304 728		0
Balanseras i ny räkning				2 349 751	-2 349 751	0
Årets resultat					3 287 502	3 287 502
Belopp vid årets utgång	80 733 685	37 182 856	1 146 452	- 34 544 296	3 287 502	87 806 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 34 544 296
Årets resultat	3 287 502
Totalt	- 31 256 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221 000
Balanseras i ny räkning	- 31 477 794
Totalt	- 31 256 794

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	12 217 600	11 273 296
Övriga rörelseintäkter	3	164 312	379 810
Summa rörelseintäkter		12 381 912	11 653 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 685 945	-4 037 332
Administration och förvaltning	5	-486 167	-877 381
Personalkostnader	6	0	-5 913
Avskrivningar		-2 261 154	-2 256 309
Summa rörelsekostnader		-6 433 266	-7 176 935
RÖRELSERESULTAT		5 948 646	4 476 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 096	13 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 662 240	-2 140 134
Summa finansiella poster		-2 661 144	-2 126 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 287 502	2 349 751
RESULTAT FÖRE SKATT		3 287 502	2 349 751
ÅRETS RESULTAT		3 287 502	2 349 751

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	168 281 506	170 240 319
Summa materiella anläggningstillgångar		168 281 506	170 240 319
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 281 506	170 240 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 484 190	819 500
Övriga fordringar		705 338	722 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 397	160 440
Summa kortfristiga fordringar		2 260 925	1 702 689
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 531 172	1 622 808
Summa kassa och bank		4 531 172	1 622 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 792 097	3 325 497
SUMMA TILLGÅNGAR		175 073 603	173 565 816

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		117 916 541	117 916 541
Fond för yttre underhåll		1 146 452	1 230 180
Summa bundet eget kapital		119 062 993	119 146 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 544 296	-36 977 775
Årets resultat		3 287 502	2 349 751
Summa fritt eget kapital		-31 256 794	-34 628 024
SUMMA EGET KAPITAL		87 806 199	84 518 697
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	37 700 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder		37 700 000	39 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 700 000	39 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	46 765 000	46 749 900
Leverantörsskulder		358 234	732 564
Skatteskulder		55 805	220 465
Övriga skulder		292 481	55 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 095 884	1 788 554
Summa kortfristiga skulder		49 567 404	49 547 119
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		49 567 404	49 547 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 073 603	173 565 816

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 948 646	4 476 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 261 154	2 256 309
Summa	8 209 800	6 732 481
Erhållen ränta	1 096	13 714
Erlagd ränta	-2 662 240	-2 140 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 548 656	4 606 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-558 236	-856 427
Förändring av rörelseskulder	5 185	-3 672 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 995 605	77 260
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp av materiella anläggningstillgångar	-193 800	-2 565 469
Pågående arbete	-108 541	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302 341	-2 565 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskuld	-1 784 900	1 549 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 784 900	1 549 900
Årets kassaflöde	2 908 364	-938 309
Likvida medel vid årets början	1 622 808	2 561 116
Likvida medel vid årets slut	4 531 171	1 622 808

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är en oäkta förening, vilket innebär att den beskattas för sitt resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62% av anskaffningsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (Hiss)	25 år
Rest	120 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 007 091	3 339 767
Hysesintäkter		
Lokaler	7 931 526	7 901 802
Övriga hyresintäkter	-50	84
	7 931 476	7 901 885
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	24 348	29 531
Övriga intäkter	254 685	2 114
	279 033	31 643
Totalt nettoomsättning	12 217 600	11 273 296

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	54 160
Försäkringsersättningar	122 959	319 300
Övriga ersättningar och intäkter	41 353	6 350
	164 312	379 810
Totalt övriga rörelseintäkter	164 312	379 810

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	180 970	215 416
Uppvärmning	916 186	830 800
Vatten och avlopp	156 499	129 124
Sophämtning	107 416	60 107
	1 361 071	1 235 447
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	66 152	57 922
Fastighetsskötsel	102 699	98 215
Fastighetsstäd	176 564	185 463
Snöröjning/sandning	82 666	70 186
Bevakningskostnader	267 135	242 788
Övriga köpta tjänster	11 078	19 914
	706 293	674 487
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	7 933	7 463
Bredband	75 076	69 780
	83 010	77 244
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	148 754	135 207
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	899 650	897 395
Övriga driftkostnader	52 666	120 605
	1 101 069	1 153 206
Reparationer		
Reparationer	77 247	18 438
Portar och lås	144 862	285 595
Hiss	162 580	93 443
Lokaler	0	43 000
Vattenskada	49 814	151 744
	434 503	592 220
Underhåll		
Underhåll	0	304 728
Totalt operativ drift och underhåll	3 685 945	4 037 332

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 726	86 685
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	85 789	109 768
Konsultarvode	210 470	102 189
Juridiska arvoden	22 302	396 013
	318 560	607 971
Revision		
Revisionsarvode	62 068	99 512
Övriga kostnader		
Konsultarvode	23 812	8 850
Föreningsomkostnader	0	74 364
	23 812	83 214
Totalt administration och förvaltning	486 167	877 381

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	4 500
Sociala kostnader	0	1 413
	0	5 913
Totalt personalkostnader	0	5 913

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 659 741	2 139 428
Räntekostnader skattekonto	2 287	0
Övriga finansiella kostnader	212	706
	2 662 240	2 140 134
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	2 662 240	2 140 134

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	138 870 614	136 305 145
Anskaffningsvärde mark	57 432 783	57 432 783
Inköp	193 800	2 565 469
Pågående arbete	108 541	0
Utgående anskaffningsvärden	196 605 738	196 303 397
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 063 077	- 23 806 768
Årets avskrivningar	- 2 261 154	- 2 256 309
Utgående avskrivningar	-28 324 231	-26 063 077
Utgående redovisat värde	168 281 507	170 240 320
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	199 000 000	199 000 000
	303 000 000	303 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	222 000 000	222 000 000
Lokaler	81 000 000	81 000 000
	303 000 000	303 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa:	100 000 000	100 000 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	1,21 %	6 565 000	7 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	1 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	2,902 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	3,208 %	16 000 000	16 000 000
Solifast	2026-10-20	3,98 %	15 500 000	15 500 000
Solifast	2026-11-22	3,63 %	5 000 000	5 000 000
Solifast	2027-01-02	3,53 %	14 000 000	0
Solifast	2027-01-02	3,53 %	3 200 000	0
			0	14 000 000
			0	3 200 000
			0	1 549 900
Summa skulder till kreditinstitut			84 265 000	86 249 900
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-46 765 000	-46 749 900
			37 500 000	39 500 000

Lån med slutförfallodag under år 2025 klassas som kortfristig skuld även då de förväntas att förlängas.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Emami
Ordförande

Annika Eierud
Ledamot

Hasim Tekin
Ledamot

Andreas Runesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 07:15

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 15.05.2025 08:08

DOCUMENT ID:

H1WAKH-Qbgx

ENVELOPE ID:

HyxRJHWXblx-H1WAKH-Qbgx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Vargen 7.pdf

19 pages

SHA-512:

ca3e6f8f3d4a768aa87fa4164a7568be862ba2ebb5ac58
44ebe0071538206ae1a614cbd900caa8c9ba7969b9abe
aa52c18fbc2881213b55ef50e639a1e3f6658

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Annika Madeleine Eierud ae@eierud.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:21 15.05.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/27) IP: 109.104.2.238
HASIM TEKIN hasim.i.tekin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:10 18.05.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/06) IP: 90.129.215.187
ANDREAS RUNESSON andreas@ramtab.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 18:20 18.05.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/24) IP: 109.104.2.235
Hans Hugo Emami hans.emami@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 20:11 15.05.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/27) IP: 84.55.108.205
EMMA JOHANSSON emma@deltarev.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 07:15 19.05.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/17) IP: 213.212.35.2

* 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