



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vargen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1953 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1952

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 82 bostadsrätter om totalt 3 984 kvm och 2 lokaler om 176 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4160 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Åberg	Ordförande
Patric Karlsson	Styrelseledamot
Kristoffer Nygård	Styrelseledamot
Marcus Hildinger	Styrelseledamot
Robin Eriksson Göbel	Styrelseledamot
Sami Ahola	Styrelseledamot
Lena Brusberg	Suppleant

Valberedning

Lovisa Hjort
Feyza Kocak

Firmateckning

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

Revisorer

Jaan Kubja Revisor Jaan Kubja Revision & Konsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Omläggning av tak
- 2005 ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2007 ● Renovering trapphus
- 2011-2012 ● Fasadrenovering och Balkongbyggnad
- 2013 ● Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer
- 2016 ● Entrédörrar Bangatan 3-7 - Renoverade dörrar
Värmecentraler uppgradering - Bangatan samt Järnvägsgatan
Stamventiler - Bytt stamventiler, Bangatan och Järnvägsgatan
Nytt lås och passersystem - Järnvägsgatan och Bangatan
Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7
- 2017 ● Ny tvättmaskin och torktumlare - Tvättstuga Järnvägsgatan
- 2018 ● Värmeslingor - Takrännor och stuprör Järnvägsgatan
- 2020 ● Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolering - Runt hela fastigheten
Servisledning vatten bytt, både Vargen 3 och 14 - Nya ledningar, inkommande vatten båda fastigheterna
Nya avloppsanslutningar (spill och dagvatten) till kommunalt avloppsnät, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)
Nya fönster och terrassdörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)

- 2020** ● Nya radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer (element) i båda fastigheterna
Ny pump till pumpgröp, undercentralen Järnvägsgatan (Vargen 3)
Nya Troaxförråd, källare Bangatan 1B-1F samt Bangatan 3-7 - Till de nya lägenheterna
gatuplan Bangatan 1F-7C
Entréer Bangatan 3-7, ny plattbeläggning, trappsteg, räcken och dagvattenbrunnar

- 2022-2023** ● Nya tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna). - I samband med bygget av 18 st nya lägenheter på båda vindarna (9 st på vardera vind)

Planerade underhåll

- 2024** ● Ny trapphusbelysning
Uppdatering tvättstugor av tvättmaskiner och torktumlare
Byte av passersystem
Byte av fönster och dörrar på de kommersiella lokalerna

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Malarenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Hushållsavfall	Prezero Recycling AB
Vatten	Solna Vatten AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 blev de nya taken, fastigheterna Vargen 3 och 14 klara.

Den planerade starten med byggnationen av lägenheterna på vindarna (totalt 18 st) försenades på grund av det rådande marknadsläget med vikande försäljning av bostadsrätter på grund av inflationen och allt högre marknadsräntor.

Vid årsskiftet 2023/2024 påbörjades första etappen med byggnationen av 9 st vindslägenheter Vargen 14, som beräknas bli klara under sommaren 2024. Detta kommer förbättra ekonomin och kassaflödet i föreningen, med de nya bostadsytor och avgifter som tillkommer från de nya bostadsrätterna på vinden.

Föreningen har i och med vindprojektet och planerade yttre och inre underhåll i föreningen, tillfälligt utökat krediterna för att ha marginaler då priserna förändrats kraftigt det senaste året med hög inflationstakt. Dock kommer föreningen amortera den del av lånet som blir över efter att projektet är klart.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 900 869	2 861 166	2 665 792	2 369 823
Resultat efter fin. poster	-9 113 968	-3 057 511	-904 151	-8 777 039
Soliditet (%)	33	51	53	53
Yttre fond	255 180	252 000	252 112	863 382
Taxeringsvärde	85 060 000	85 060 000	83 910 000	83 910 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 698	6 778	8 605	8 750
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 213	6 439	5 803	5 901
Sparande per kvm totalyta, kr	-296	4	4	-77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	47	25	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	155	129	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	223	171	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,21	-	-	-

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 och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Förlusten för året kan huvudsakligen förklaras av två faktorer: betydande investeringar i fastigheternas underhåll och ökade räntekostnader, vilka båda är av temporär natur.

Investeringar i fastigheterna: Under 2023 genomförde vi en omfattande renovering av taken och vindarna där taken på föreningens två fastigheter byttes ut till en kostnad av 6 581 347 kr. Enligt K2-regelverket redovisar vi denna kostnad i sin helhet detta år. Hade vi använt K3-regelverket, skulle denna investering istället ha skrivits av över takens livslängd på ca 40 år, vilket motsvarar en årlig kostnad på 164 534 kr. Dessa investeringar är kostsamma på kort sikt och belastar 2023 års redovisning. Nu är taken färdigställda, vilket innebär att inga liknande stora utgifter är planerade enligt föreningens underhållsplan.

Räntekostnader: Räntekostnaderna har ökat till följd av rådande ekonomiska förhållanden, men vi förväntar oss att räntorna kommer att sjunka under det närmsta året enligt Riksbankens prognoser, vilket bör leda till lägre finansiella kostnader framöver.

Förbättrat kassaflöde: Föreningen ser en ljus framtid tack vare de 18 nya lägenheterna som byggs på fastigheternas vindar. Dessa lägenheter, som beräknas vara färdigställda under 2024/2025, kommer att öka våra avgiftsintäkter med cirka 700 000 kr årligen. Dessutom kommer de tillkommande 1 000 kvm bostadsytor på vindarna att förbättra det viktiga nyckeltalet: lån per kvm, som förväntas minska från 9620 kr till cirka 7500 kr per kvm, en minskning med cirka 2000 kr.

Omstrukturering av lån: De nya investeringarna och den förbättrade kassaflödesprognosen ger oss en stark grund för att omförhandla våra befintliga lån med banken, vilket förväntas förbättra vår finansiella ställning ytterligare.

Dessa steg är en del av vår långsiktiga strategi för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en hållbar framtid för våra medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	37 256 423	-	-	37 256 423
Upplåtelseavgifter	15 385 311	-	-	15 385 311
Fond, yttre underhåll	252 000	-252 000	255 180	255 180
Kapitaltillskott	2 406 250	-	-	2 406 250
Balanserat resultat	-24 096 625	-2 805 511	-255 180	-27 157 316
Årets resultat	-3 057 511	3 057 511	-9 113 968	-9 113 968
Eget kapital	28 145 848	0	-9 113 968	19 031 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 902 136
Årets resultat	-9 113 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 180
Totalt	-36 271 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	255 180
Balanseras i ny räkning	-36 016 104

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 900 869	2 861 166
Övriga rörelseintäkter	3	-4 229	5 344
Summa rörelseintäkter		2 896 640	2 866 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 202 966	-4 322 706
Övriga externa kostnader	9	-423 221	-434 768
Personalkostnader	10	-218 152	-161 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 024	-555 252
Summa rörelsekostnader		-10 399 363	-5 474 304
		-7 502 723	-2 607 793
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 802	4 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 641 047	-458 629
Summa finansiella poster		-1 611 245	-453 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 113 968	-3 061 617
ÅRETS RESULTAT		-9 113 968	-3 061 617

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	52 069 619	52 624 643
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 069 619	52 624 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 069 619	52 624 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 685	58 832
Övriga fordringar	14	5 441 827	2 194 012
Summa kortfristiga fordringar		5 449 512	2 252 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		602 559	593 955
Summa kassa och bank		602 559	593 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 052 071	2 846 798
SUMMA TILLGÅNGAR		58 121 690	55 471 441

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 047 984	55 047 984
Fond för yttre underhåll		255 180	252 000
Summa bundet eget kapital		55 303 164	55 299 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 157 316	-24 096 625
Årets resultat		-9 113 968	-3 057 511
Summa fritt eget kapital		-36 271 284	-27 154 136
SUMMA EGET KAPITAL		19 031 880	28 145 848
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	38 325 614	26 784 946
Leverantörsskulder		155 653	111 338
Övriga kortfristiga skulder		84 223	82 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	524 320	351 284
Summa kortfristiga skulder		39 089 810	27 329 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 121 690	55 475 547

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 502 723	-2 607 793
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	555 024	555 252
	-6 947 699	-2 052 542
Erhållen ränta	29 802	4 805
Erlagd ränta	-1 525 086	-386 858
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 442 983	-2 434 595
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 085	-119 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 587	-27 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 299 311	-2 581 956
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 000 000	0
Amortering av lån	-459 332	-459 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 540 668	-459 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 241 357	-3 041 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 714 609	5 755 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 955 967	2 714 609

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vargen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, vatten och värme.

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 avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Byggnad	0,83 - 5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 520 364	2 493 782
Hysesintäkter bostäder	31 788	31 783
Hysesintäkter lokaler, moms	297 792	269 045
Hysesintäkter p-plats	15 000	15 000
Hysesintäkter förråd	1 200	7 200
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	0
Deb. fastighetskatt, moms	408	0
Intäkter kabel-TV	0	14 700
Uppvärmning	0	5 400
Uppvärmning, moms	5 400	0
Pantsättningsavgift	9 891	24 150
Överlåtelseavgift	13 025	0
Öres- och kronutjämning	1	107
Summa	2 900 869	2 861 166

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-4 229	5 344
Summa	-4 229	5 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	31 947	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 168	32 732
Fastighetsskötsel gård enl avtal	71 247	60 440
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 353	0
Larm och bevakning	0	2 829
Städning enligt avtal	70 261	64 289
Städning utöver avtal	0	5 526
Sotning	17 069	0
Gemensamma utrymmen	0	7 490
Snöröjning/sandning	29 257	36 174
Serviceavtal	0	5 350
Förbrukningsmaterial	2 285	1 760
Summa	287 586	216 590

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	15 129
Tvättstuga	0	59 653
Trapphus/port/entr	0	7 115
Sophantering/återvinning	0	5 832
Dörrar och lås/porttele	692	34 175
VVS	26 975	101 074
Värmeanläggning/undercentral	9 408	0
Ventilation	0	5 638
Elinstallationer	7 120	4 393
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 784	20 315
Mark/gård/utemiljö	42 543	0
Vattenskada	0	6 164
Skador/klotter/skadegörelse	0	664
Summa	91 522	260 152

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	138 800	0
Tvättstuga	62 465	0
Källare	0	700 092
Gemensamma utrymmen	370 000	0
VVS	105 351	0
Elinstallationer	69 232	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	385 451
Tak	6 581 347	1 434 916
Summa	7 327 195	2 520 459

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	284 385	194 248
Uppvärmning	703 070	642 974
Vatten	118 096	92 237
Sophämtning/renhållning	81 538	82 040
Grovsopor	0	3 671
Summa	1 187 090	1 015 170

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 975	65 161
Självrisk	0	20 828
Kabel-TV	0	1 217
Bredband	71 110	76 451
Fastighetsskatt	152 487	146 677
Summa	309 572	310 335

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 978
Inkassokostnader	3 022	3 486
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 414	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 890	11 158
Fritids och trivselkostnader	465	6 987
Föreningskostnader	14 179	9 148
Förvaltningsarvode enl avtal	219 126	316 370
Överlåtelsekostnad	18 349	0
Pantsättningskostnad	14 972	0
Administration	121 656	49 390
Konsultkostnader	9 837	28 941
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Summa	423 221	434 768

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	166 000	122 952
Arbetsgivaravgifter	52 152	38 627
Summa	218 152	161 579

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 641 047	458 612
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	10
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	1 641 047	458 629

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 574 436	60 574 436
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 574 436	60 574 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 949 793	-7 394 542
Årets avskrivning	-555 024	-555 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 504 817	-7 949 793
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 069 619	52 624 643
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 237 230</i>	<i>17 237 230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 943 000	40 943 000
Taxeringsvärde mark	44 117 000	44 117 000
Summa	85 060 000	85 060 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 600	61 600
Utgående anskaffningsvärde	61 600	61 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 600	-61 600
Utgående avskrivning	-61 600	-61 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 767	6 293
Skattefordringar	61 254	67 064
Momsavräkning	19 398	0
Klientmedel	0	1 065 927
Transaktionskonto	4 285 235	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	5 441 827	2 194 012

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-19	5,09 %	5 075 346	5 324 950
Handelsbanken	2024-03-11	5,09 %	7 947 500	8 032 500
Handelsbanken	2024-01-29	5,09 %	7 331 250	7 416 250
Handelsbanken	2024-01-29	5,09 %	1 231 244	1 231 244
Handelsbanken	2024-01-11	5,09 %	1 273 125	1 286 705
Handelsbanken	2024-03-11	5,09 %	995 560	1 006 208
Handelsbanken	2024-03-07	5,09 %	1 345 916	1 361 416
Handelsbanken	2024-01-29	5,09 %	1 125 673	1 125 673
Handelsbanken	2024-02-22	5,09 %	12 000 000	0
Summa			38 325 614	26 784 946
Varav kortfristig del			38 325 614	26 784 946

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 096 854 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	224 248	108 287
Uppl kostnad arvoden	44 549	1 501
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 997	472
Förutbet hyror/avgifter	241 526	241 024
Summa	524 320	351 284

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 784 000	33 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Etapp 1 med byggnationen av de första 9 st lägenheterna i fastigheten Vargen 1 påbörjades i januari 2024 och beräknas bli färdiga under sommaren. Etapp 2 med de sista 9 st lägenheterna väntas påbörjas under året. Totalt blir det 18 st vindslägenheter när det är färdigt. Efter bytet av taken och när de planerade lägenheterna är färdigställda har föreningen inga ytterligare stora arbeten som måste utföras i föreningen enligt fastlagd underhållsplan, förutom planerade byten av fönster och dörrar på våra kommersiella lokaler i föreningen, samt inre underhåll i båda fastigheterna med bla. byte av trapphusbelysning och utökad kapacitet i båda tvättstugorna med tillskott av nya tvättmaskiner och torktumlare.

Underskrifter

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

Solna

Kristoffer Nygård
Styrelseledamot

Marcus Hildinger
Styrelseledamot

Mathias Åberg
Ordförande

Patric Karlsson
Styrelseledamot

Robin Eriksson Göbel
Styrelseledamot

Sami Ahola
Styrelseledamot

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

Jaan Kubja Revision & Konsult AB
Jaan Kubja
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 16:01

DOCUMENT ID:

Bkq29OsmC

ENVELOPE ID:

Syb839_jXA-Bkq29OsmC

DOCUMENT NAME:

Brf Vargen, 716421-9029 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN ERIKSSON GÖBEL robinerikssongobel@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:19 22.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/16) IP: 77.218.228.187
2. PATRIC KARLSSON patric.karlsson88@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:02 22.05.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/21) IP: 217.213.80.249
3. MARCUS HILDINGER marcus.hildinger@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:08 22.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/23) IP: 213.112.230.96
4. KRISTOFFER NYGÅRD kristoffer.ny@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 18:16 22.05.2024 18:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/16) IP: 212.116.74.14
5. MATHIAS ÅBERG mathias.aberg@yahoo.se	Signed Authenticated	22.05.2024 18:39 22.05.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/17) IP: 212.100.111.229
6. SAMI AHOLA sami.ahola@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 21:47 22.05.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/04) IP: 158.233.247.35
7. Jaan Andres Kubja kubja@kubjarevision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 16:59 23.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/07) IP: 178.78.232.65

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



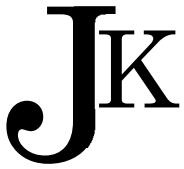
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2023

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 31 december 2023 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den externa revisorns ansvar

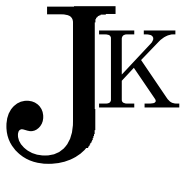
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



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 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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.

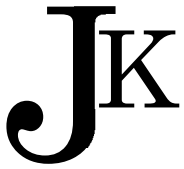
Revisorns ansvar

Mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 revisorers 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. Jag 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.

Stockholm den 2024

Jaan Kubja.

Av föreningen vald extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 17:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 16:01

DOCUMENT ID:

H1xYn5dsQA

ENVELOPE ID:

rkzU290i7A-H1xYn5dsQA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vargen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jaan Andres Kubja kubja@kubjarevision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 17:01 23.05.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/07) IP: 178.78.232.65

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