

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
VARGEN

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 21 maj 2015 kl. 19:00

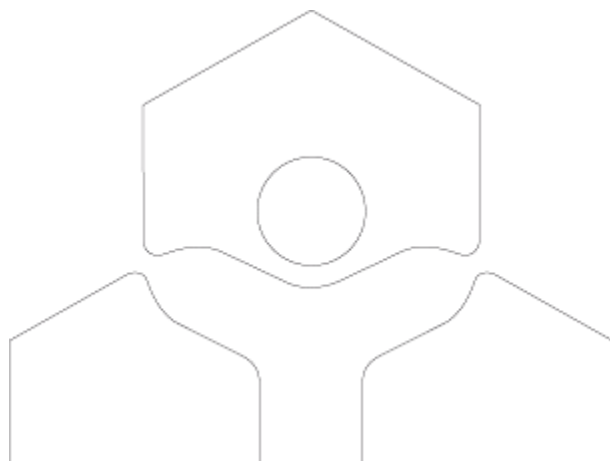
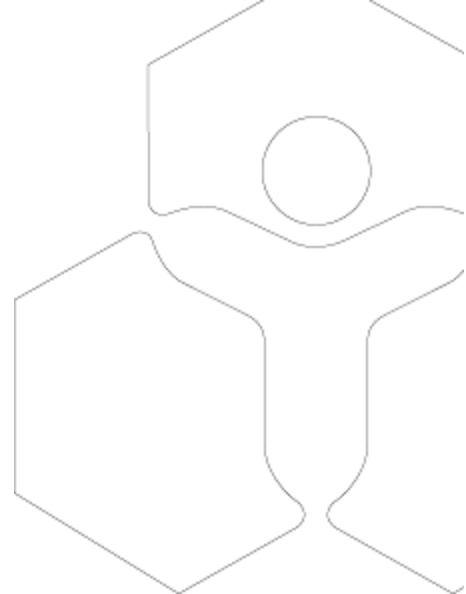
Lokal: Vinden Bangatan 5

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Övriga frågor

Stockholm den 29 april 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Vargen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna är under ständig omprövning då det ekonomiska läget hela tiden förändras.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------|---------|
| Konstantinos Dimos | Ledamot |
| Karl-Johan Gaverus | Ledamot |
| Lindy Nilsson | Ledamot |
| Sven-Erik Pettersson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|-----------------|
| Anders Slättås | Ordinarie Extern | J A Revision KB |
| Jan Emilsson | Ordinarie Intern | |

Valberedning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Kenneth Andersson | Sammanställande |
| Anna Lundh (f.d. Olsson) | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-12.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vargen 3 | 2003 | Solna |
| Vargen 14 | 2003 | Solna |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

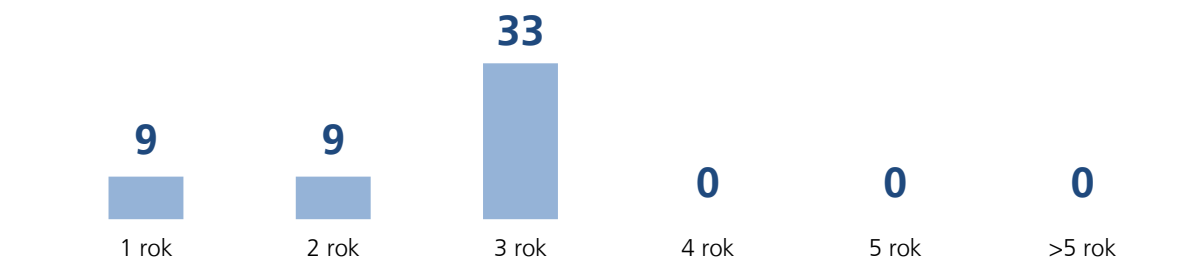
Fastigheten bebyggdes 1952 - 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 695 m², varav 3 198 m² utgör lägenhetsyta och 1 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|--------------------------|--------------------|--------|
| Yoga | 229 m ² | 36 mån |
| Sushi restaurang | 31 m ² | 36 mån |
| Restaurang | 145 m ² | 36 mån |
| Kontor för färdtjänst | 70 m ² | 36 mån |
| Vakant lokal Bangatan 7 | 355 m ² | |
| Vakant lokal Bangatan 1a | 174 m ² | |
| Vakant lokal Bangatan 1b | 142 m ² | |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|-----------------------------------|
| Övrigt | Styrelserum på Bangatan 7, vinden |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | |
|---|-------------|--|
| Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer | 2013 | |
| Fasadrenovering och Balkongbyggnad | 2011 - 2012 | |
| Renovering trapphus | 2007 | |
| Elstambyte | 2005 | |
| Rörstambyte | 2005 | |
| Omläggning av tak | 2004 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-------------|--|
| Fönster och entrédörrar fastigheter | 2016 - 2017 | Enhetligt låssystem skall införas, utbyte av fönster |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Comhem |
| Internet uppkopplingstyp, fiberkabel | Stockholms Stadsnät AB |
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

Föreningen har under de senaste åren genomfört stora renoveringar av återvunna lägenheter till en kostnad av ca 1.2 miljoner kronor, som belastat resultaträkningen negativt, men också gett ett extra kapitaltillskott i det egna kapitalet i balansräkningen. Vilket har finansierat renoveringen av fastigheterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027. Denna revideras varje år. Föreningens underhållsplan innehåller inte några stora planerade budgeterade kostnader inom de närmaste åren.

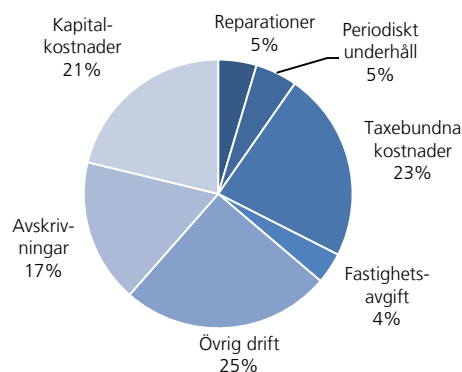
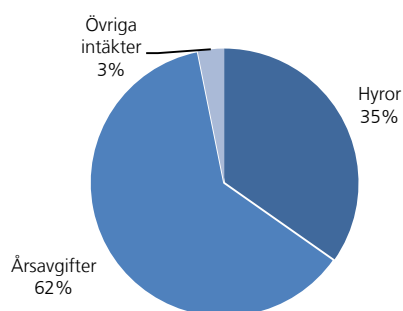
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-10-01 med 4 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|
| KASSA VID ÅRETS BÖRJAN | 5 600 803 | 4 284 990 |
| PENGAR IN | | |
| Rörelsens intäkter | 2 804 547 | 2 809 796 |
| Finansiella intäkter | 5 688 | 19 456 |
| Minskning korta fordringar | 25 990 | 134 724 |
| Lägenhetsupplåtelser | 0 | 2 100 000 |
| | 2 836 225 | 5 063 976 |
| PENGAR UT | | |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 1 918 177 | 2 295 688 |
| Finansiella kostnader | 690 941 | 870 092 |
| Investeringar i fastigheten | 0 | 84 680 |
| Minskning av föreningens lån | 350 104 | 350 104 |
| Minskning av korta skulder | 334 201 | 147 600 |
| | 3 293 423 | 3 748 163 |
| KASSA VID ÅRETS SLUT | 5 143 605 | 5 600 803 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN | -457 198 | 1 315 813 |

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Genomfört två städhelger i maj och oktober.

Styrelsen har beslutat att avvakta trädgårdsrenoveringen.

Händelser efter året

Utredning av befintliga lokaler.

OVK ska slutföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 67 st

Förändring från föregående år: -4 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 603 | 591 | 567 | 540 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 444 | 10 565 | 10 678 | 10 807 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 21 | 21 | 24 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 109 | 128 | 126 | 116 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 16 | 14 | 14 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 147 | 185 | 260 | 231 |
| Soliditet (%) | 51 | 50 | 49 | 46 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -445 | -737 | -1 283 | -4 294 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 802 | 2 803 | 3 021 | 3 015 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 198 m² bostäder och 1 497 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|--------------------|
| årets resultat | -444 674 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -9 519 560 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -175 905 |
| summa ansamlad förlust | -10 140 139 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 165 000 |
| att i ny räkning överförs | -9 975 139 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2014 | 2013 |
|---------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 715 851 | 2 716 812 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 88 697 | 92 984 |
| | | 2 804 547 | 2 809 796 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 3 | -386 605 | -732 160 |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 058 190 | -1 071 973 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -460 726 | -424 531 |
| Personalkostnader | Not 6 | -97 336 | -67 024 |
| Avskrivningar | Not 7 | -561 112 | -400 084 |
| | | -2 563 968 | -2 695 772 |
| RÖLSERESULTAT | | 240 579 | 114 024 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 5 688 | 19 456 |
| Räntekostnader | | -690 941 | -870 092 |
| | | -685 253 | -850 636 |
| ÅRETS RESULTAT | | -444 674 | -736 612 |

Balansräkning

| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 57 071 258 | 57 627 430 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 84 680 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 22 140 | 27 080 |
| | | 57 093 399 | 57 739 190 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 57 093 399 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| SBC Klientmedel i SHB | | 444 347 | 0 |
| Övriga fordringar | | 199 683 | 159 624 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | Not 11 | 0 | 66 049 |
| | | 644 030 | 225 673 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 4 699 258 | 5 196 988 |
| SBC klientmedel i SHB | | 0 | 403 815 |
| | | 4 699 258 | 5 600 803 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 5 343 288 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 62 436 687 | | | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 12 | | |
| Medlemsinsatser | | 38 661 694 | 38 661 694 |
| Kapitaltillskott | | 2 406 250 | 2 406 250 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 641 455 | 661 350 |
| | | 41 709 399 | 41 729 294 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -9 695 465 | -8 978 748 |
| Årets resultat | | -444 674 | -736 612 |
| | | -10 140 139 | -9 715 360 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 31 569 260 | 32 013 934 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 29 833 037 | 30 183 141 |
| | | 29 833 037 | 30 183 141 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 350 100 | 350 100 |
| Leverantörsskulder | | 88 005 | 122 971 |
| Skatteskulder | | 146 060 | 304 805 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 111 294 | 132 490 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 15 | 338 931 | 458 225 |
| | | 1 034 390 | 1 368 591 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 62 436 687 | 63 565 666 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 14 | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivning på byggnad har under 2014 ändrats till 120 år enligt styrelsebeslut.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2014 | 2013 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 400 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Stambyte | 60 år | 60 år |
| Tak | 20 år | 20 år |
| Maskiner | 15 år | 15 år |
| Balkonger/terrass | 50 år | 50 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR | 2014 | 2013 |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 741 337 | 1 710 877 |
| | Hyror bostäder | 173 790 | 181 768 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 772 224 | 803 167 |
| | Hyror parkering | 16 501 | 9 000 |
| | Hyror förråd | 12 000 | 12 000 |
| | | 2 715 851 | 2 716 812 |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014 | 2013 |
| | Kabel-TV intäkter | 58 800 | 58 700 |
| | Värmeintäkter | 27 000 | 27 000 |
| | Öresutjämning | 28 | 23 |
| | Övriga intäkter | 2 869 | 7 261 |
| | | 88 697 | 92 984 |

| Not 3 | FASTIGHETSKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 0 | 64 463 |
| | Städning entreprenad | 40 967 | 44 056 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 5 754 |
| | Sotning | 4 220 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 79 460 |
| | Hissbesiktning | 2 678 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 671 | 249 |
| | Gård | 3 678 | 5 263 |
| | Serviceavtal | 3 100 | 3 017 |
| | Förbrukningsmateriel | 12 983 | 6 747 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 2 193 |
| | Fordon | 405 | 150 |
| | | 68 703 | 211 352 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 494 | 9 561 |
| | Gemensamma utrymmen | 275 | 0 |
| | Tvättstuga | 27 735 | 17 708 |
| | Källare | 0 | 12 528 |
| | Lås | 2 328 | 2 225 |
| | VVS | 11 275 | 115 876 |
| | Ventilation | 0 | 1 552 |
| | Elinstallationer | 725 | 139 980 |
| | Hiss | 11 571 | 1 592 |
| | Tak | 58 316 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 12 376 | 3 128 |
| | Vattenskada | 27 137 | 20 808 |
| | | 152 232 | 324 960 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lägenhet | 0 | 178 750 |
| | Lås | 0 | 17 098 |
| | Mark/gård/utemiljö | 165 670 | 0 |
| | | 165 670 | 195 848 |
| | TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER | 386 605 | 732 160 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 91 232 | 97 013 |
| | Värme | 512 158 | 602 908 |
| | Vatten | 74 529 | 66 208 |
| | Sophämtning/renhållning | 49 072 | 59 458 |
| | Grovsopor | 15 419 | 0 |
| | | 742 411 | 825 586 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 113 572 | 53 773 |
| | Självrisk | 22 200 | 0 |
| | Kabel-TV | 50 312 | 39 593 |
| | Bredband | 8 835 | 6 960 |
| | | 194 919 | 100 326 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 120 860 | 146 060 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 058 190 | 1 071 973 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele och datakommunikation | 4 500 | 6 715 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 40 024 |
| | Inkassering avgift/hyra | 7 900 | 21 472 |
| | Hyresförluster | 0 | 128 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 428 | 25 080 |
| | Föreningskostnader | 8 641 | 2 176 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 5 035 |
| | Fritids och Trivselkostnader | 1 873 | 5 769 |
| | Förvaltningsarvode | 231 441 | 226 000 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 2 894 | 26 881 |
| | Administration | 17 136 | 34 906 |
| | Korttidsinventarier | 20 423 | 1 785 |
| | Konsultarvode | 153 888 | 23 039 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 11 600 | 5 520 |
| | | 460 726 | 424 531 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 74 066 | 51 000 |
| | Sociala kostnader | 23 270 | 16 024 |
| | | 97 336 | 67 024 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2014 | 2013 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 230 039 | 69 012 |
| | Förbättringar | 326 133 | 326 133 |
| | Maskiner | 2 440 | 2 440 |
| | Inventarier | 2 500 | 2 500 |
| | | 561 112 | 400 084 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2014 | 2013 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 60 574 436 | 56 725 720 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 3 848 716 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 60 574 436 | 60 574 436 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 947 006 | -2 551 862 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -556 172 | -395 144 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 503 177 | -2 947 006 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 57 071 258 | 57 627 430 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 17 237 230 | 17 237 230 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 33 268 000 | 33 268 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 25 367 000 | 25 367 000 |
| | | 58 635 000 | 58 635 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 50 200 000 | 50 200 000 |
| | Lokaler | 8 435 000 | 8 435 000 |
| | | 58 635 000 | 58 635 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2014 | 2013 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 84 680 |
| | | 0 | 84 680 |

| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 61 600 | 61 600 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 61 600 | 61 600 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -34 520 | -29 580 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 940 | -4 940 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -39 460 | -34 520 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 22 140 | 27 080 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 0 | 54 570 |
| | Kabel-tv | 0 | 9 739 |
| | Bredband | 0 | 1 740 |
| | | 0 | 66 049 |

| Not 12 | EGET KAPITAL | | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
|---------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| | | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| | Bundet eget kapital | | | | |
| | Inbetalda insatser | 28 809 560 | 0 | 0 | 28 809 560 |
| | Upplåtelseavgifter | 9 852 134 | 0 | 0 | 9 852 134 |
| | Kapitaltillskott | 2 406 250 | 0 | 0 | 2 406 250 |
| | Fond för yttre underhåll | 641 455 | 175 905 | -195 800 | 661 350 |
| | S:a bundet eget kapital | 41 709 399 | 175 905 | -195 800 | 41 729 294 |
| | Ansamlad förlust | | | | |
| | Ansamlad förlust | -9 695 465 | -175 905 | -540 812 | -8 978 748 |
| | Årets resultat | -444 674 | -444 674 | 736 612 | -736 612 |
| | S:a ansamlad förlust | -10 140 139 | -620 579 | 195 800 | -9 715 360 |
| | S:a eget kapital | 31 569 260 | -444 674 | 0 | 32 013 934 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2014 | 2013 |
|---------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | Vid årets början | 661 350 | 946 445 |
| | Reservering enligt stadgar | 175 905 | 175 905 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -195 800 | -461 000 |
| | Vid årets slut | 641 455 | 661 350 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2014-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,810 % | 8 500 000 | 8 500 000 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,920 % | 8 096 250 | 8 181 250 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,920 % | 1 231 244 | 1 231 244 | Rörligt |
| Handelsbanken | 2,010 % | 1 358 000 | 1 358 000 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,800 % | 1 064 772 | 1 064 772 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,800 % | 1 485 416 | 1 500 916 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,920 % | 1 125 673 | 1 125 673 | Rörligt |
| Handelsbanken | 1,800 % | 7 321 782 | 7 571 386 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 30 183 137 | 30 533 241 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -350 100 | -350 100 | |
| | | 29 833 037 | 30 183 141 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 432 637 kr.

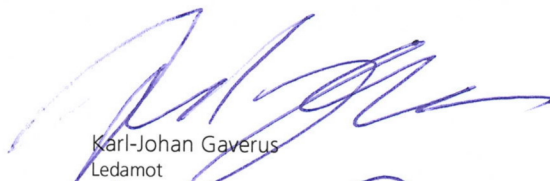
| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 0 | 8 630 |
| | Värme | 0 | 74 426 |
| | Sophämtning | 0 | 435 |
| | Extern revisor | 0 | 23 700 |
| | Ränta | 78 313 | 116 542 |
| | Konsultarvode | 0 | 9 280 |
| | Vattenskada | 0 | 7 972 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 202 302 | 217 240 |
| | Takreparation | 58 316 | 0 |
| | | 338 931 | 458 225 |

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 28 / 4 2015



Konstantinos Dimos
Ledamot



Karl-Johan Gaverus
Ledamot



Lindy Nilsson
Ledamot

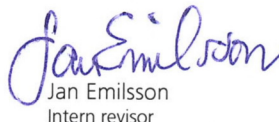


Sven-Erik Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2015



Anders Slättås
Extern revisor



Jan Emilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen, org.nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vargen för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vargen för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31).

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-04-29

J A Revision KB



Anders Slättås

Auktoriserad revisor

Jan Emilsson

Internrevisor