



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2018-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Sami Ahola	Ledamot
Johan Gustavsson	Ledamot
Patric Karlsson	Ledamot
Mathias Åberg	Ledamot

Björn Ågren	Suppleant
Emelie Ångman Gustafsson	Suppleant
David Hardenfalk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jaan Kubja	Ordinarie Extern	Jaan Kubja Revision & Konsult AB
------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Ammi Cederström
Petra Lundén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952-1953 och består av 1 flerbostadshus.

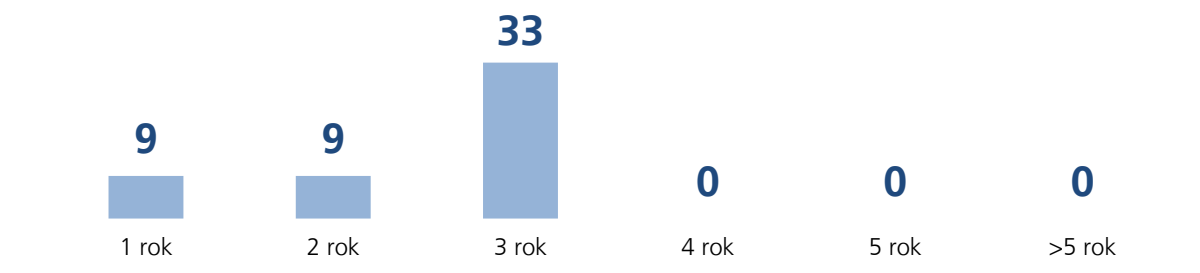
Fastigheternas värdeår är 1952.

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 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi restaurang	31 m ²	36 mån
Restaurang	145 m ²	36 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Övrigt

Styrelserum på Bangatan 7, vinden

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeslingor	2018	Takrännor och stuprör Järnväggsgatan
Ny tvättmaskin och torktumlare	2017	Tvättstuga Järnväggsgatan
Stamventiler	2016	Bytt stamventiler, Bangatan och Järnväggsgatan
Värmecentraler uppgradering	2016	Bangatan samt Järnväggsgatan
Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7	2016	
Nytt lås och passersystem	2016	Järnväggsgatan och Bangatan
Entrédörrar Bangatan 3-7	2016	Renoverade dörrar
Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer	2013	
Fasadrenovering och Balkongbyggnad	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2007	
Rörstambyte	2005	
Elstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolerings	2020	Runt hela fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

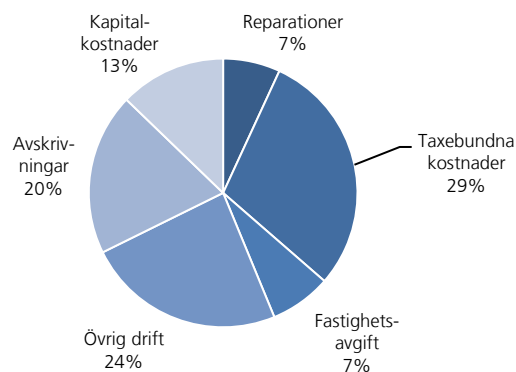
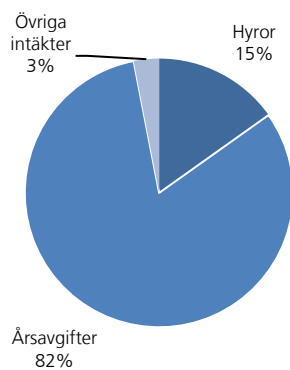
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp, fiberkabel	Stockholms Stadsnät AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 766 914	7 875 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 467 808	2 546 932
Finansiella intäkter	58	1 258
Minskning kortfristiga fordringar	43 896	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 784 872
	2 511 762	4 333 062
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 950 943	2 539 906
Finansiella kostnader	368 225	432 725
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 863
Minskning av långfristiga skulder	459 332	459 332
Minskning av kortfristiga skulder	133 399	0
	2 911 899	3 441 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 366 777	8 766 914
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-400 137	891 236

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 12 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	666	666	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 895	9 446	9 598	9 730
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	25	21
Värmekostnad/m ² totalyta	124	124	124	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	92	94	96
Soliditet (%)	52	51	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-410	-983	-573	-2 383
Nettoomsättning (tkr)	2 468	2 543	2 600	2 618

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 105 228	0	0	30 105 228
Upplåtelseavgifter	13 956 466	0	0	13 956 466
Kapitaltillskott	2 406 250	0	0	2 406 250
Fond för yttre underhåll	627 847	251 730	-319 075	695 192
S:a bundet eget kapital	47 095 791	251 730	-319 075	47 163 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 381 367	-251 730	-663 980	-13 465 657
Årets resultat	-409 915	-409 915	983 055	-983 054
S:a ansamlad förlust	-14 791 281	-661 645	319 075	-14 448 712
S:a eget kapital	32 304 510	-409 915	0	32 714 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-409 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 129 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 730
summa balanserat resultat	-14 791 282

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

16 195
-14 775 087

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 467 801	2 542 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7	3 986
Summa rörelseintäkter		2 467 808	2 546 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 542 470	-1 678 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 736	-730 342
Personalkostnader	Not 6	-63 737	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-558 613	-558 613
Summa rörelsekostnader		-2 509 556	-3 098 519
RÖRELSERESULTAT		-41 748	-551 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	1 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 225	-432 725
Summa finansiella poster		-368 167	-431 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 915	-983 054
ÅRETS RESULTAT		-409 915	-983 054

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	54 290 397	54 846 570
Maskiner	Not 9	2 440	4 880
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 292 837	54 851 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 292 837	54 851 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 984 967	2 424 026
Summa kortfristiga fordringar		1 984 967	2 424 026
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 388 931	6 393 905
Summa kassa och bank		6 388 931	6 393 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 373 898	8 817 931
SUMMA TILLGÅNGAR		62 666 735	63 669 381

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 061 694	44 061 694
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	627 847	695 192
Summa bundet eget kapital		47 095 791	47 163 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 381 367	-13 465 657
Årets resultat		-409 915	-983 054
Summa fritt eget kapital		-14 791 281	-14 448 712
SUMMA EGET KAPITAL		32 304 510	32 714 424
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 162 942	28 622 274
Leverantörsskulder		91 566	148 675
Skatteskulder		18 213	36 374
Övriga skulder		1 883 358	1 894 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 147	252 727
Summa kortfristiga skulder		30 362 226	30 954 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 666 735	63 669 381

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	60 år	60 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	15 år	15 år
Balkonger/terass	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 018 633	2 018 633
Hyror bostäder	31 783	31 783
Hyror lokaler momspliktiga	324 138	384 734
Hyror parkering	11 000	14 750
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	58 800	58 800
Värmeintäkter	16 200	27 000
Öresutjämning	47	46
	2 467 801	2 542 946

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	7	3 986
	7	3 986

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 898	3 947
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 662	0
	Snöröjning/sandning	36 208	35 749
	Städning entreprenad	53 425	51 656
	Sotning	5 612	8 137
	Myndighetstillsyn	21 117	0
	Gård	0	6 414
	Serviceavtal	8 014	0
	Förbrukningsmateriel	6 174	1 148
	Störningsjour och larm	9 361	0
		181 470	107 052
	Reparationer		
	Lokaler	1 186	2 891
	Gemensamma utrymmen	81 851	0
	Tvättstuga	0	2 989
	Entré/trapphus	18 909	0
	Lås	5 546	7 446
	VVS	37 800	18 005
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 403
	Ventilation	4 161	0
	Elinstallationer	6 246	10 805
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	344
	Fasad	3 924	0
	Mark/gård/utemiljö	0	17 826
	Skador/klotter/skadegörelse	38 277	2 113
	Vattenskada	0	58 124
		197 899	121 947
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 432	35 584
	Tak	10 764	283 491
		16 196	319 075
	Taxebundna kostnader		
	El	128 878	115 790
	Värme	582 818	584 299
	Vatten	68 595	74 511
	Sophämtning/renhållning	53 028	68 273
	Grovsopor	10 189	0
		843 508	842 873
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 881	45 930
	Kabel-TV	46 188	45 167
	Bredband	0	5 444
		94 069	96 541
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	209 327	190 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 542 470	1 678 144

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	2 531
	Tele- och datakommunikation	9 295	0
	Juridiska åtgärder	9 438	34 473
	Inkassering avgift/hyra	4 666	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	11 055	10 441
	Föreningskostnader	10 499	18 491
	Styrelseomkostnader	0	2 950
	Fritids- och trivselkostnader	1 664	2 484
	Förvaltningsarvode	287 160	276 018
	Administration	3 125	7 966
	Korttidsinventarier	1 398	0
	Konsultarvode	417	367 379
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		344 736	730 342
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 500	100 000
	Sociala kostnader	15 237	31 420
		63 737	131 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	230 040	230 040
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	2 440	2 440
		558 613	558 613

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	Utgående anskaffningsvärde	60 574 436	60 574 436
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 727 866	-5 171 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 173	-556 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 284 039	-5 727 866
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 290 397	54 846 570
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 527 000	36 176 000
	Taxeringsvärde mark	43 383 000	26 871 000
		83 910 000	63 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	50 800 000
	Lokaler	13 910 000	12 247 000
		83 910 000	63 047 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 600	36 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 600	36 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 720	-29 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 440	-2 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 160	-31 720
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 440	4 880
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 000	-25 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		7 121	41 533
	Klientmedel hos SBC		1 977 846	2 376 243
	Fordringar kreditfakturer		0	6 250
			1 984 967	2 424 026

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		695 192	680 560
	Reservering enligt stadgar		251 730	189 100
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-319 075	-174 468
	Vid årets slut		627 847	695 192

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31			
	Handelsbanken	1,250 %	8 287 500	8 372 500	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 038 152	1 048 800	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	6 073 762	6 323 366	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 407 916	1 423 416	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 231 244	1 231 244	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	7 671 250	7 756 250	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 327 445	1 341 025	rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 125 673	1 125 673	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		28 162 942	28 622 274	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 162 942	-28 622 274	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 866 442 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	44 581	56 263
	Avgifter och hyror	161 566	175 747
	Byggnad	0	11 356
	Snöröjning/sandning	0	5 476
	Elinstallationer	0	3 884
		206 147	252 726

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggloven för ytorna i gatuplan Vargen 3 och 14, blev klara vid årsskiftet 2019/2020. Samtliga projekt (konvertering av lokaler till bostadsrätter samt dränering) påbörjas under året.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 15,4 2020




Sami Ahola
Ledamot



Johan Gustavsson
Ledamot



Patric Karlsson
Ledamot

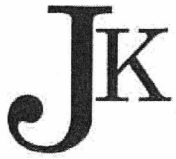


Mathias Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11,5 2020



Jaan Kubja
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2019

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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 uppger, 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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

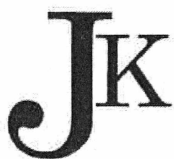


enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

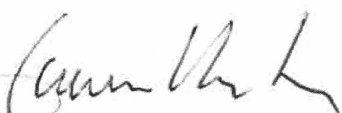
¹

JK

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 ¹¹/₅ 2020



Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE