

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

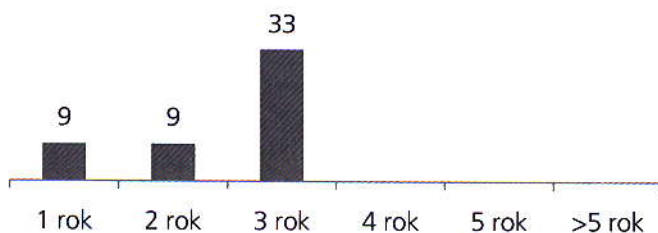
Fastigheten bebyggdes 1952-1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4635 kvadratmeter, varav 3198 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1437 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 10 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:



LW
PK
SEP
DE

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Yoga	229 kvm	36 mån
Sushi restaurang	31 kvm	36 mån
Restaurang	145 kvm	36 mån
Bildelsförsäljning	355 kvm	18 mån
Byggfirma	70 kvm	36 mån
Motorcykeldelsförsäljning	640 kvm	36 mån

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum på Bangatan 7, vinden

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Renovering trapphus	2007	
Rörstambyte	2005	
Elstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Värmecentraler	2011	Finansierad med kassatillgångar
Fasadrenovering	2011	Finansierad med kassatillgångar

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen.

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

pk
SFP
LV
DE
/

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven-Erik Pettersson	Ordförande
Jan Emilsson	Sekreterare
Peter Karppinen	Fastighetsansvarig

Henrik Palm	Suppleant
Lena Brusberg	Suppleant
Camilla Plaschke	Suppleant

avgick december 2010

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern
Lindy Nilsson	Ordinarie Intern

J A Revision KB

Valberedning

Jessica Ingemarsson	Sammanställande
Marcus Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Genomfört 2 st städhelger i maj och oktober
- Startat fasadrenovering- och balkongprojekt
- Konflikthantering för styrelsen
- Uppdaterat hemsidan
- Utkommit med Vargenbladet
- Haft kräftkalas på bakgården

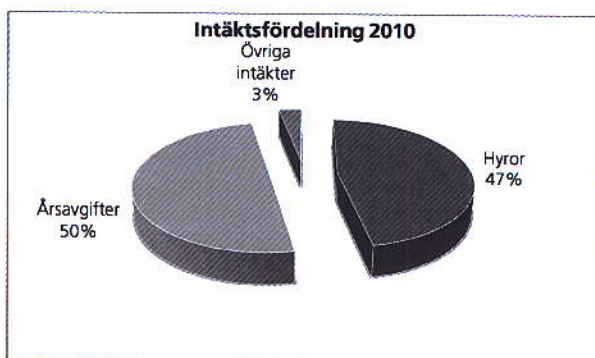
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Extrastämma i februari angående fasadrenovering och balkongprojekt
- Styrelsen kommer att gå utbildningskurser under våren

Föreningens ekonomi

Förhandlat och lagt om lån.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 016 kr
Årsavgifter	486 kr
Ränta och utdelning	4 kr
Övriga intäkter	21 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	46 kr
Taxebundna kostnader	175 kr
Fastighetsskatt	33 kr
Övrig drift	129 kr
Avskrivningar	70 kr
Kapitalkostnader	158 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3198 kvm bostäder och 1437 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	921	596	562	578
Lån/kvm bostadsrättsyta	18 733	12 500	12 739	12 609
Elkostnad/kvm totalyta	20	16	19	14
Värmekostnad/kvm totalyta	126	116	97	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	16	14

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

297 876

ansamlad förlust före reservering/fanspråktagande yttre fond

-3 545 642

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-146 139

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

-3 393 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-3 393 905

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

PK JE
SEP
W ✓

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 013 460	3 005 749
Övriga rörelseintäkter		97 875	60 035
		3 111 335	3 065 784
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-125 537	-92 834
Reparationer		-213 104	-91 892
Taxebundna kostnader		-809 739	-744 328
Övriga driftskostnader		-86 492	-234 555
Fastighetsskatt		-154 257	-144 862
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-318 439	-544 161
Personalkostnader		-67 024	-67 024
Avskrivningar		-323 110	-323 110
		-2 097 702	-2 242 766
RÖRELSERESULTAT		1 013 633	823 018
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 555	11 844
Räntekostnader		-733 312	-1 051 464
		-715 757	-1 039 620
ÅRETS RESULTAT		297 876	-216 602

P.W
SEP
JE W

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	54 810 198	55 128 368
Maskiner och inventarier	41 900	46 840
	54 852 099	55 175 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 852 099	55 175 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	5 466	91 976
Förutbetalda kostnader	53 341	106 254
	58 807	198 230
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 928 343	3 915 166
SBC klientmedel i SHB	1 458 852	985 985
	5 387 195	4 901 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 446 002	5 099 381
SUMMA TILLGÅNGAR	60 298 100	60 274 589

PK
SOP
JE LW

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 170 589	26 170 589
Upplåtelseavgifter		4 366 105	4 366 105
Fond för yttre underhåll	Not 7	654 167	508 028
		31 190 861	31 044 722
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 691 782	-3 329 040
Årets resultat		297 876	-216 602
		-3 393 906	-3 545 643
SUMMA EGET KAPITAL		27 796 955	27 499 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 442 741	31 716 572
		31 442 741	31 716 572
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	140 812	133 095
Leverantörsskulder		28 261	65 140
Skatteskulder		299 119	286 052
Övriga kortfristiga skulder		152 337	159 920
Upplupna kostnader	Not 9	220 535	183 342
Förutbetalda avgifter och hyror		217 340	231 389
		1 058 404	1 058 938
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 298 100	60 274 589
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PLU
SEP
JE W

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Tak	5,00 %	5,00 %
Maskiner	6,67 %	6,67 %

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 552 956	1 519 421
Hysesintäkter	1 460 504	1 486 328
	3 013 460	3 005 749

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	6 375
Fastighetsskötsel enl beställn	7 214	5 254
Snöröjning/sandning	57 246	0
Städning entreprenad	40 483	39 462
Sotning	3 896	7 103
Myndighetstillsyn	0	20 880
Bevakning	0	1 813
Gård	9 314	2 223
Serviceavtal	0	804
Förbrukningsmateriel	2 231	8 919
Störningsjour och larm	5 152	0
	125 537	92 834

PK
SOP
DE W

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	51 000	51 000
Sociala kostnader	16 024	16 024
	67 024	67 024

Avskrivningar

Byggnad	69 012	69 012
Förbättringar	249 158	249 158
Maskiner	2 440	2 440
Inventarier	2 500	2 500
	323 110	323 110

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 097 702 **2 242 766**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	56 725 720	56 725 720
Utgående anskaffningsvärde	56 725 720	56 725 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 597 351	-1 279 181
Årets avskrivningar enligt plan	-318 170	-318 170
Utgående avskrivning enligt plan	-1 915 521	-1 597 351

Planenligt restvärde vid årets slut

54 810 198 **55 128 368**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 17 237 230 17 237 230

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 393 000	10 973 000
Taxeringsvärde mark	19 320 000	16 323 000
	48 713 000	27 296 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	39 800 000	25 200 000
Lokaler	8 913 000	2 096 000
	48 713 000	27 296 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

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	-14 760	-9 820
Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 700	-14 760

Redovisat restvärde vid årets slut

41 900 **46 840**

pl
SEP
JE W

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	42 653	42 653
Kabel-tv	10 688	8 541
SBC Fakturor	0	55 060
	53 341	106 254

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 170 589	0	0	26 170 589
Upplåtelseavgifter	4 366 105	0	0	4 366 105
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	654 167	146 139	0	508 028
Summa bundet eget kapital	31 190 861	146 139	0	31 044 722
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 691 782	-146 139	-216 603	-3 329 040
Årets resultat	297 876	297 876	216 603	-216 602
Summa ansamlad förlust	-3 393 906	151 737	0	-3 545 643
Summa eget kapital	27 796 955	297 876	0	27 499 080


Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	508 028	425 228
Reservering enligt stadgar	146 139	82 800
Vid årets slut	654 167	508 028

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	2,790 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,400 %	8 436 250	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,400 %	1 231 244	1 232 286	Rörligt
Stadshypotek AB	3,070 %	1 358 000	1 358 000	2011-03-30
Stadshypotek AB	2,770 %	1 064 772	1 078 423	2011-02-28
Stadshypotek AB	2,610 %	1 547 416	1 550 000	2011-01-01
Stadshypotek AB	2,400 %	1 125 673	1 130 958	Rörligt
Stadshypotek AB	2,530 %	8 320 198	8 500 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		31 583 553	31 849 667	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 812	-133 095	
		31 442 741	31 716 572	

P. K.
SEP
DE W

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 504	8 642
Värme	83 833	71 513
Extern revisor	21 900	15 000
Ränta	106 903	88 187
Sophämtning	395	0
	220 535	183 342

SOLNA den 9/5 2011


Sven-Erik Pettersson
Ledamot


Jan Emilsson
Ledamot


Peter Karpinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/5 2011


Anders Slättås
Extern revisor


Lindy Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen

Org.nr 716421-9029

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vargen för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-05-09



Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Lindy Nilsson
Internrevisor