

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

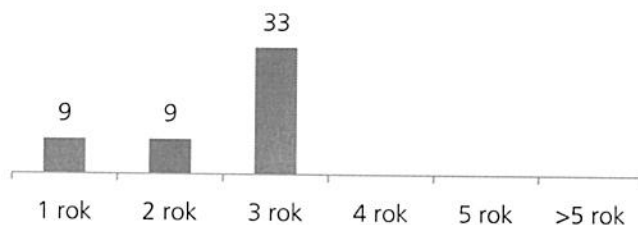
Fastigheten bebyggdes 1952 – 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 635 kvadratmeter, varav 3 198 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 437 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:



STR
/

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum på Bangatan 7, vinden

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadrenovering och Balkongbyggnad	2011 - 2012	
Renovering trapphus	2007	
Rörstambyte	2005	
Elstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster och entrédörrar fastigheter	2013	enhetligt låssystem skall införas, utbyte av fönster
Trädgårdsupprustning	2013	

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 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

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


JEP
W

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Melissa Olsson	Ledamot
Konstantinos Dimos	Ledamot
Sven-Erik Pettersson	Ledamot
Erik Jan Nylin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Lindy Nilsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jan Emilsson	Sammanställande
Sathya Durg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Slutbesiktning av fasad och balkongprojekt
2. Genomfört två städhelger i Maj och Oktober
3. Ny torktumlare och tvättmaskin på Bangatan.
4. Konsult från SBC gällande projektledning för trädgårdsupprustning har kontrakterats
5. Framtagande av enhetligt låssystem
6. Omvandling och försäljning av två hyresrätter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

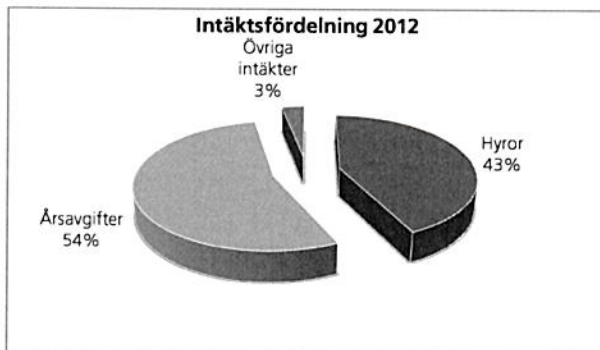
1. Trädgårdsrenovering inklusive bygglovansökan för nya parkeringsplatser och miljöhus
2. Utredning av befintliga lokaler och ev. uppdelning.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under de senaste åren genomfört stora renoveringar av återvunna lägenheter till en kostnad av ca 1 miljon 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. Föreningens underhållsplan innehåller inte några stora planerade budgeterade kostnader inom de närmsta åren.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 198 kvm bostäder och 1 437 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	567	540	609	596
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 678	10 807	12 390	12 500
Elkostnad/kvm totalyta	21	24	20	16
Värmekostnad/kvm totalyta	126	116	126	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	16	40
Kapitalkostnader/kvm totalyta	260	231	158	624

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 283 181
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-7 834 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 139
summa ansamlad förlust	-9 263 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	461 000
att i ny räkning överförs	-8 802 843

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


9/10
SEP
LN

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 942 419	2 955 705
Övriga rörelseintäkter		94 295	86 277
		3 036 714	3 041 982
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-186 032	-134 349
Reparationer		-506 502	-113 046
Periodiskt underhåll		-461 237	-4 167 947
Taxebundna kostnader		-818 187	-768 473
Övriga driftskostnader		-95 230	-92 395
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-158 745	-155 532
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-502 772	-504 238
Personalkostnader		-86 737	-67 024
Avskrivningar		-323 110	-323 110
		-3 138 552	-6 326 114
RÖRELSERESULTAT		-101 838	-3 284 132
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		25 945	59 842
Räntekostnader		-1 207 288	-1 070 189
		-1 181 343	-1 010 347
ÅRETS RESULTAT		-1 283 181	-4 294 479

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	54 173 858	54 492 028
Pågående byggnation	Not 4	3 848 716	779 000
Maskiner och inventarier	Not 5	32 020	36 960
		58 054 595	55 307 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 054 595	55 307 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		53 797	3 860
Övriga fordringar		245 518	288 310
Förutbetalda kostnader	Not 6	61 082	57 716
		360 397	349 886
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 497 168	3 647 036
SBC klientmedel i SHB		787 822	307 638
		4 284 990	3 954 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 645 387	4 304 560
SUMMA TILLGÅNGAR		62 699 982	59 612 548

SEP
LW 20

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 142 672	26 780 315
Upplåtelseavgifter		8 419 022	5 456 379
Kapitaltillskott		2 406 250	2 051 250
Fond för yttre underhåll	Not 8	946 445	800 306
		39 914 389	35 088 250
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 980 662	-3 540 045
Årets resultat		-1 283 181	-4 294 479
		-9 263 843	-7 834 523
SUMMA EGET KAPITAL		30 650 546	27 253 727
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	30 533 245	31 132 949
		30 533 245	31 132 949
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	350 100	100 500
Leverantörsskulder		256 348	156 873
Skatteskulder		314 277	309 789
Övriga kortfristiga skulder		128 670	175 672
Upplupna kostnader	Not 10	279 336	266 353
Förutbetalda avgifter och hyror		187 459	216 685
		1 516 191	1 225 872
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 699 982	59 612 548
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

✓ 
sop do
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
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 %
Inventarier		

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 642 187	1 562 205
Hysesintäkter	1 300 232	1 393 500
	2 942 419	2 955 705

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel enl beställn	95 602	29 581
Fastighetskötsel gård beställ	23 844	0
Snöröjning/sandning	5 001	39 865
Städning entreprenad	42 499	41 456
Städning enligt beställning	2 662	3 285
Sotning	4 277	2 227
Myndighetstillsyn	4 713	7 400
Gård	2 127	4 094
Förbrukningsmateriel	138	4 376
Störningsjour och larm	3 903	2 064
Fordon	1 265	0
	186 032	134 349

Not 2 Forts.

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	35 312
Hyseslägenheter	317 430	60 794
Brf Lägenheter	92 800	0
Lokaler	3 086	0
Tvättstuga	10 689	5 326
Entré/trapphus	8 094	0
Lås	80	300
VVS	35 783	423
Värmeanläggning/undercentral	1 942	0
Ventilation	0	8 135
Elinstallationer	2 268	0
Hiss	5 954	2 756
Tak	10 586	0
Fönster	608	0
Vattenskada	17 183	0
	506 502	113 046

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	17 400
Lägenhet	0	218 750
Tvättstuga	46 400	47 235
Huskropp utvändigt	0	4 400
Fasad	414 837	3 023 162
Balkonger/altaner	0	857 000
	461 237	4 167 947

Taxebundna kostnader


El	98 551	109 662
Värme	583 032	537 642
Vatten	65 779	65 364
Sophämtning/renhållning	49 516	46 821
Grovsopor	21 308	8 985
	818 187	768 473

Övriga driftskostnader

Försäkring	51 252	46 901
Kabel-TV	37 018	38 399
Bredband	6 960	7 095
	95 230	92 395

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

158 745 **155 532**

✓ 
SEP
LN 40

Not 2 Forts.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	8 208	6 310
Juridiska åtgärder	22 440	19 292
Inkassering avgift/hyra	186	186
Hysesförluster	26 758	0
Revisionsarvode extern revisor	22 688	22 356
Föreningskostnader	4 211	3 000
Styrelseomkostnader	7 704	7 258
Fritids och Trivselkostnader	8 964	3 870
Förvaltningsarvode	220 208	210 871
Förvaltningsarvodena övriga	9 359	201 843
Administration	20 450	15 078
Korttidsinventarier	39 930	0
Konsultarvode	106 146	8 654
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	502 772	504 238

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	66 000	51 000
Sociala kostnader	20 737	16 024
	86 737	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

3 138 552 **6 326 114**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

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	-2 233 691	-1 915 521
Årets avskrivningar enligt plan	-318 170	-318 170
Utgående avskrivning enligt plan	-2 551 862	-2 233 691


Planenligt restvärde vid årets slut

54 173 858 **54 492 028**

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 393 000	29 393 000
Taxeringsvärde mark	19 320 000	19 320 000
	48 713 000	48 713 000

2/ 
500
W A0

Not 3 Forts.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	8 913 000	8 913 000
	48 713 000	48 713 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	3 848 716	779 000
	3 848 716	779 000

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	61 600	61 600
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	61 600	61 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-24 640	-19 700
Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 580	-24 640

Redovisat restvärde vid årets slut


	32 020	36 960
--	---------------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	49 812	46 722
Kabel-tv	9 530	9 254
Bredband	1 740	1 740
	61 082	57 716

2/



SEP
LN 10

**Not 7
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	28 142 672	1 362 357	0	26 780 315
Upplåtelseavgifter	8 419 022	2 962 643	0	5 456 379
Kapitaltillskott	2 406 250	355 000	0	2 051 250
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	946 445	146 139	0	800 306
Summa bundet eget kapital	39 914 389	4 826 139	0	35 088 250
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 980 662	-146 139	-4 294 479	-3 540 045
Årets resultat	-1 283 181	-1 283 181	4 294 479	-4 294 479
Summa ansamlad förlust	-9 263 843	-1 429 320	0	-7 834 523
Summa eget kapital	30 650 546	3 396 819	0	27 253 727

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	800 306	654 167
Reservering enligt stadgar	146 139	146 139
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	946 445	800 306

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

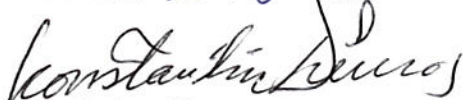
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,540 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,220 %	8 266 250	8 351 250	Rörligt
Stadshypotek AB	3,220 %	1 231 244	1 231 244	Rörligt
Stadshypotek AB	3,310 %	1 358 000	1 358 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,580 %	1 064 772	1 064 772	Rörligt
Stadshypotek AB	3,650 %	1 516 416	1 531 916	Rörligt
Stadshypotek AB	3,220 %	1 125 673	1 125 673	Rörligt
Stadshypotek AB	3,780 %	7 820 990	8 070 594	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		30 883 345	31 233 449	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 100	-100 500	
		30 533 245	31 132 949	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 132 845 Kr.


Handwritten notes and signatures:
 ✓
 LN
 5 EP
 Do

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 422	15 270
Värme	91 359	64 310
Sophämtning	429	395
Extern revisor	22 400	22 100
Ränta	151 725	164 278
Snöröjning	5 001	0
	279 336	266 353

SOLNA den 23 / 5 2013


Konstantinos Dimos
Ledamot



Anna Melissa Olsson
Ledamot


Sven-Erik Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 / 6 2013


Anders Slättås
Extern revisor


Lindy Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen

Org.nr 716421-9029

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vargen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vargen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2013-06-04



Anders Slättås
Auktoriserad revisor