

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Vargen**

716421-9029

Räkenskapsåret

2006

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Styrelsen för Brf Vargen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01-2006-12-31.

**Fastighet:** Vargen

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alexandra Forsberg	Ordförande
Sven-Erik Pettersson	Kassör
Maria Tiger	Sekreterare
Linda Allberg	Ledamot
Erik Åström	Ledamot (avslutade uppdraget i september)
Sophia Öhman	Ledamot (avslutade uppdraget i september)
Anders Falk	Ledamot (utsågs på årsstämman i december)
Lindy Nilsson	Ledamot (utsågs på årsstämman i december)
John Jensen	Suppleant

Revisor har varit Anders Slättås, Auktoriserad revisor Sundbybergs revisionsbyrå och revisors suppleant har varit Kersti Olarso.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Alexandra Forsberg och Maria Tiger.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2006.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 24 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 40 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.  
Föreningen har även under året upplåtit 1 hyresrätt till bostadsrätt.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 11 hyreslägenheter, 9 lokaler samt 5 P-platser.

Föreningen har under året skickat ut 7 st Vargenblad med allmän information om föreningen och fastigheten, samt bytt adress för hemsidan till [www.sbc.se/vargen](http://www.sbc.se/vargen).

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Till styrelsen har 30 000 kr utgått i styrelsearvode.

### Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna i Stockholm.

2 Ser  
CAF

### **Fastigheten**

Nedan benämns fastigheterna Vargen 3 och Vargen 14. Vargen 3 = Järnvägsgatan 2 A-B samt Bangatan 1A-B och Vargen 14 = Bangatan 3-7

Under 2006 har följande underhållsarbeten utförts:

### **Radonmätning**

Ångpanneföreningen anlätades för den obligatoriska radonmätningen som görs av fastigheter med jämna årsintervaller. Mätningen gjordes genom att mätare lades ut i slumpvis utvalda lägenheter runt om i huset. Resultatet av mätningen visade att båda huskropparna har värden långt under risknivå.

### **Filmning och spolning av dag- och spillvattenledningar**

Filmning och spolning av dag- och spillvattenledningar gjordes under våren 2006 runt båda huskropparna. Filmningen visade på ett stopp och brutna rör utanför Järnvägsgatan 2B som var i akut tillstånd för åtgärd. Övriga rör var varierande skick men kräver ingen akut åtgärd.

### **Dränering runt delar av Vargen 3**

Dränering samt dragning av nya ledningar för dagvatten har gjorts på kortsidan samt på insidan som vetter mot gården av Vargen 3. 2 nya pumpgröpar anlades. Allt pga. fuktskador i lokalen som ligger i suterrännivå.

### **Lokalutredningsgruppen**

På extrastämman i oktober 2005 utsågs en arbetsgrupp för att utreda föreningens möjligheter att dels göra om lokaler på Bangatan 3-7 till bostäder samt bygga om vindarna till bostäder. Utredningen visade att lokalerna på Bangatan 3-7 var byggbara till bostäder. Gruppen ombildades sedan på extrastämman i juni 2006 till en arbetsgrupp för att utreda möjligheterna för ombyggnad av vindarna. Det visade sig att enbart vindarna i Vargen 14 var byggbara till bostäder men dock råder krav om hiss för en 4:e våning. Etage-lägenheter för lägenheter på plan tre är således enda alternativet, en ny arbetsgrupp för detta bildades på årsstämman i december 2006.

### **Oäkta/äkta förening**

I och med lokalutredningens arbete ställdes frågan om föreningen är äkta eller oäkta på sin spets. Vad skulle hända med mer respektive mindre yta uthyr som lokal? En skattejurist anlätades för utredningen. En rapport delgavs föreningen.

### **Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)**

Fastigheten har genomgått en obligatorisk ventilationskontroll varav besiktningsprotokollet pekar på en hel del åtgärds punkter som måste åtgärdas snarast.

### **Sanering av skadedjur**

Antalet råttor i området runt fastigheten ökade kraftigt under året. Anticimex anlätades för uppdraget och i slutet av året var beståndet betydligt mindre. Detta är dock något som ständigt måste följas upp då områdets karaktär har många förutsättningar för att råttor trivs.

### **Fuktsanering lokal och lgh**

Som nämnts ovan har en husets lokaler varit drabbat av fukt i väggarna. Sanering av detta har utförts. Fukt har även påträffats i en av lägenheterna och sanering har utförts även här. Tyvärr utan att hitta den grundläggande orsaken, förmodligen berodde den på kvarliggande byggfukt efter stambytet.

### **Trädgården**

Föreningen har haft två städtillfällen, en på våren och en på hösten. Både gällde generell uppfräschning och underhåll av den gemensamma miljön. Under höststädningen planterades en del blomster som vi hoppas få njuta av när våren och sommaren kommer.

SEP  
CAF



### **Annonsering av lokaler Bangatan 3 och 7**

Två av föreningen lokaler på Bangatan 3 och 7 har under en längre tid stått tomma. En lokalmäklare anlätades för uppdraget att hitta nya hyresgäster men tyvärr utan lyckat resultat. Några kostnader för mäklartjänsten utgick ej då detta var bundet till om uppdraget lyckades.

### **Under 2007 planeras följande:**

Upplåtelse till bostadsrätt av före detta hyreslägenhet (lgh 34)

En av föreningens hyresrätter har blivit ledig och styrelsen planerar att upplåta denna till bostadsrätt. Förmedlingen sker genom fastighetsmäklare.

### **Åtgärda punkter från OVK**

En del punkter från besiktningsprotokollet av OVK:n hade status omedelbar åtgärd och måste därför tas omhand snarast.

### **Åtgärda trädgården efter dräneringen**

Efter grävningen inne i trädgården planeras att anlägga en ny grusgång längs med husfasaden som avslutas med en grind ut mot gatan. En ny trädgårdsplats planeras även uppe på platån.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 283 000kr varav markvärde 16 030 000kr. 25 600 000 kr avser bostäder och 7 683 000 kr avser lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Ansamlad förlust	-627 612
Årets resultat	-162 889
Reserverat yttre fond	-82 814
Summa	-873 315

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras så att

i ny räkning överföres -873 315

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

9/ SEP  
CAF

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 663 255	2 738 475
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-151 043	-221 023
Reparationer och underhåll	3	-171 587	-176 144
Taxebundna kostnader	4	-639 732	-678 773
Övriga driftskostnader	5	-69 226	-64 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-230 592	-140 036
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-38 184	-3 997
Fastighetsskatt	8	-9 259	-108 834
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 353 632</b>	<b>1 345 633</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-301 383	-283 715
Maskiner och inventarier		-2 440	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 049 809</b>	<b>1 061 918</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		540	28 906
Skatteränta ej skattepliktig		1 073	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211 809	-1 090 790
Kapitalkostnader		-2 502	-1 970
		<b>-1 212 698</b>	<b>-1 063 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 889</b>	<b>-1 332</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Justering skatt		0	16 860
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 889</b>	<b>15 528</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	38 055 224	37 818 056
Mark		17 237 230	17 237 230
Inventarier och maskiner	11	34 160	0
		<b>55 326 614</b>	<b>55 055 286</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 326 614</b>	<b>55 055 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		52 542	22 011
Momsfordran		595 583	595 583
Övriga kortfristiga fordringar		4 003	2 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 151	45 071
		<b>694 279</b>	<b>664 668</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		837 615	1 256 345
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 531 894</b>	<b>1 921 013</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 858 508</b>	<b>56 976 299</b>

SEP  
CAF

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 626 888	23 245 809
Upplåtelseavgifter		870 006	291 085
Fond yttre underhåll		259 614	176 800
		<b>24 756 508</b>	<b>23 713 694</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-710 426	-643 140
Årets resultat		-162 889	15 528
		<b>-873 315</b>	<b>-627 612</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 883 193</b>	<b>23 086 082</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	32 200 034	32 337 434
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		8 186	197 502
Momsskuld		246 859	222 682
Ingående moms		-609	-426
Leverantörsskulder		162 781	857 434
Övriga skulder		0	285
Deposition		88 438	84 375
Nästa års amortering		45 800	45 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	223 826	145 130
		<b>775 281</b>	<b>1 552 782</b>
		<b>32 975 315</b>	<b>33 890 216</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>56 858 508</b>	<b>56 976 299</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*SEP*  
*CAF*

Brf Vargen  
716421-9029

7(12)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-162 889	15 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		303 823	283 715
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>140 934</b>	<b>299 243</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 612	-467 967
Förändring av kortfristiga skulder		-777 501	536 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-666 179</b>	<b>367 630</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-575 150	-10 219 441
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-575 150</b>	<b>-10 219 441</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	6 883 234
Amorterade lån		-137 400	
Inbetalda insatser		381 079	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		578 921	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>822 600</b>	<b>6 883 234</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-418 730</b>	<b>-2 968 577</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 256 345	4 224 922
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>837 615</b>	<b>1 256 345</b>

✓ SER  
CAF



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2006	2005
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Takreovering	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	0,00 %
Maskiner	6,67 %	0,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2006	2005
Årsavgifter	1 323 444	1 165 701
Hyror bostäder	550 608	560 218
Hyror lokaler	683 556	916 811
Hyror p-platser	15 250	7 125
Värmeintäkter	27 000	23 400
Kabel-tv intäkter	61 100	61 200
Ersättning underhåll	2 295	2 520
Hyror Förråd	0	1 500
	<b>2 663 253</b>	<b>2 738 475</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2006	2005
Renhållning	1 428	0
Snöröjning	1 568	0
Grovsopor	42 751	13 612
Sotning	3 442	4 995
Serviceavtal hiss	0	935
Serviceavtal	1 531	12 102
Fastighetsskötsel entreprenad	81 835	112 929
Städning entreprenad	0	74 495
Gård	5 639	0
Förbrukningsmaterial	12 849	1 955

SEP  
CAF

	151 043	221 023
<b>3 Reparationer och underhåll</b>		
	2006	2005
Hyseslägenhet	24 159	24 217
Lokal	10 880	52 876
Trapphus	9 337	0
Gården	3 989	0
VVS	37 356	16 639
Värmeanläggning	0	5 676
Tvättstuga	6 010	22 711
Elinstallationer	0	10 461
Hiss	0	2 757
Vattenskada	0	5 596
Tak	0	7 350
Ventilation	37 576	0
Portar	2 470	2 961
Konsult	11 607	3 825
Soprum/sophus	0	2 330
Lås	898	4 142
Fastighetsunderhåll	27 304	14 605
	<b>171 586</b>	<b>176 146</b>

#### 4 Taxebundna kostnader

	2006	2005
Vattenkostnader	65 387	83 270
Värmekostnader	465 782	473 350
El-och gaskostnader	70 553	72 347
Sophämtning	38 010	49 806
	<b>639 732</b>	<b>678 773</b>

#### 5 Övriga driftskostnader

	2006	2005
Försäkringskostnader	39 586	36 358
Kabel-TV	29 639	27 677
	<b>69 225</b>	<b>64 035</b>

#### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2006	2005
Styrelseomkostnader	3 525	2 855
Revisionsarvode	19 972	17 534
Förvaltningsarvode	61 212	57 782
Konsultarvode	112 933	27 885
Studieverksamhet	1 625	0
Administration	21 297	25 066
Trivselkostnader	3 147	414
Avgift organisation	7 165	0
Möteskostnader	0	8 500
Övriga driftkostnader	-285	0
	<b>230 591</b>	<b>140 036</b>

SEP  
CAF

### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2006	2005
Arbetsgivaravgifter	8 184	0
Styrelsearvode	30 000	3 997
	<b>38 184</b>	<b>3 997</b>

### 8 Fastighetsskatt

	2006	2005
Fastighetsskatt	206 760	197 502
Skattereduktion	-197 501	-88 668
	<b>9 259</b>	<b>108 834</b>

### 9 Avskrivningar

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnad	69 012	69 012
Takreovering	57 765	57 765
Stambyte	161 568	156 938
Fastighetsförbättringar	13 038	0
	<b>301 383</b>	<b>283 715</b>

### 10 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 176 284	28 107 968
Inköp	538 550	10 068 316
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 714 834</b>	<b>38 176 284</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-358 227	-74 512
Årets avskrivningar	-301 383	-283 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-659 610</b>	<b>-358 227</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 055 224</b>	<b>37 818 057</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 253 000	17 253 000
Taxeringsvärden mark	16 030 000	16 030 000
	<b>33 283 000</b>	<b>33 283 000</b>

### 11 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	36 600	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 600</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 440	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 440</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 160</b>	<b>0</b>

SEP  
CAF

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetald försäkring	33 448	34 474
Förutbetald kabel-tv	7 410	7 410
Förutbetald sophämtning	0	2 254
Förutbetalt serviceavtal	1 294	0
Förutbetald Brf Online	0	933
	<b>42 152</b>	<b>45 071</b>

## 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 245 809	291 085	176 800	-643 140	15 528
Ökning av insatskapital	381 079	578 921			
Reservering yttre fond 2006			82 814	-82 814	
Disposition av föregående års resultat:				15 528	-15 528
Årets resultat					-162 889
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 626 888</b>	<b>870 006</b>	<b>259 614</b>	<b>-710 426</b>	<b>-162 889</b>

## 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2006-12-31	2005-12-31
Stadshypotek	3,74%	2010-10-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	5,34%	2008-12-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	3,35%	Rörligt	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	2,63%	Rörligt	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	2,93%	2009-06-30	1 358 000	1 358 000
Stadshypotek	3,05%	2009-09-01	1 273 130	1 341 026
Stadshypotek	3,21%	2010-09-01	1 550 000	1 550 000
Stadshypotek	2,92%	2007-09-30	1 314 704	1 384 208
Avgår kortfristig del			-45 800	-45 800
			<b>32 200 034</b>	<b>32 337 434</b>

500  
CAF



### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupen kostnad värme	46 620	0
Upplupen kostnad el	3 524	0
Förutbetalda avgifter och hyror	127 994	135 130
Upplupet revisorsarvode	10 000	10 000
Upplupna fastighetsförbättringar	32 100	0
Upplupna kapitalkostnader	420	0
Upplupna administrativa kostnader	659	0
Upplupen kostnad utbildning	1 625	0
Upplupen kostnad serviceavtal	885	0
	<b>223 827</b>	<b>145 130</b>

Stocholm den 1 september 2007




Alexandra Forsberg



Anders Falk



Sven-Erik Pettersson



Linda Allberg



Lindy Nilsson



John Jensen

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 december 2007. Den avviker från standarduttämningen.



Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen

Org.nr 716421-9029

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vargen för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, *förutom att den avgivits för sent*, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Sundbyberg 2007-12-04



Anders Slättås  
Auktoriserad revisor