



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vargen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Styrelsen

Sami Ahola	Ledamot
Jonas Ahtola	Ledamot
Yael Fried	Ledamot
Charlotta Lo Sciuto	Ledamot
Mathias Åberg	Ledamot

Henrik Skog	Suppleant
Björn Ågren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Isabella Diaz
Lina Söderlind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-09. Extra stämma med anledning av nya stadgar samt konvertering av lokalytor och vind till bostadsrätter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

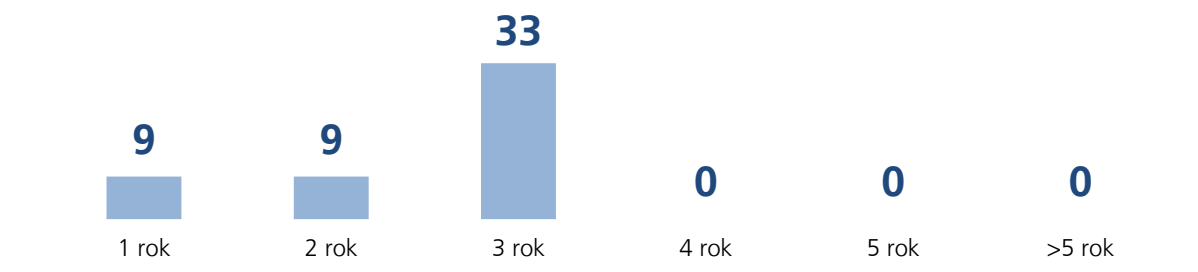
Fastigheternas värdeår är 1952.

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 och 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Yoga	229 m ²	36 mån
Sushi restaurang	31 m ²	36 mån
Restaurang	145 m ²	36 mån
Vakant lokal Bangatan 7	355 m ²	0
Vakant lokal Bangatan 1A	174 m ²	0
Vakant lokal Bangatan 1B	142 m ²	0
Vakant lokal Bangatan 3	70 m ²	0

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin och torktumlare	2017	Tvättstuga Järnvägsgatan
Värmecentraler uppgradering	2016	Bangatan samt Järnvägsgatan
Entrédörrar Bangatan 3-7	2016	Renoverade dörrar
Stamventiler	2016	Bytt stamventiler, Bangatan och Järnvägsgatan
Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7	2016	
Nytt lås och passersystem	2016	Järnvägsgatan och Bangatan
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
Värmeslingor	2018	Takrännor och stuprör Järnvägsgatan
Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolerings	2019	Runt hela fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

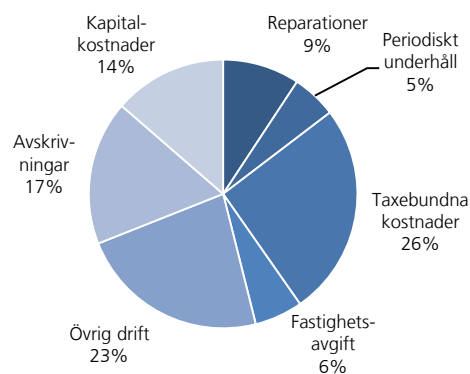
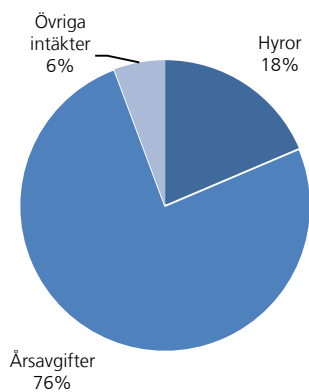
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp, fiberkabel	Stockholms Stadsnät AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 371 549	5 259 124
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 666 151	2 622 148
Finansiella intäkter	74	351
Minskning kortfristiga fordringar	37 503	0
Medlemsinsatser	0	5 400 000
	2 703 728	8 022 499
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 235 109	3 991 613
Finansiella kostnader	442 708	452 906
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 232
Minskning av långfristiga skulder	401 323	350 104
Minskning av kortfristiga skulder	120 459	103 219
	3 199 598	4 910 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 875 678	8 371 549
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-495 870	3 112 425

*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 1 315 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

- Föreningen har genom ordinarie stämma och extrastämma antagit nya föreningsstadgar.
- Föreningen har genom extrastämma enhälligt röstat för konvertering av lokalytor samt vind till bostadsrätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	659	650	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 598	9 730	10 323	10 444
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	124	133	132	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	96	99	147
Soliditet (%)	53	53	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-573	-2 383	-316	-445
Nettoomsättning (tkr)	2 600	2 618	2 601	2 802

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	680 560	189 100	-350 000	841 460
S:a bundet eget kapital	47 148 504	189 100	-350 000	47 309 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 878 321	-189 100	-2 033 131	-10 656 090
Årets resultat	-572 704	-572 704	2 383 131	-2 383 132
S:a ansamlad förlust	-13 451 025	-761 804	350 000	-13 039 221
S:a eget kapital	33 697 479	-572 704	0	34 270 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-572 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 689 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 100
summa balanserat resultat	-13 451 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

174 468
-13 276 558

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 600 477	2 618 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 674	3 863
Summa rörelseintäkter		2 666 151	2 622 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 768 394	-3 424 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 004	-474 863
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 113	-561 112
Summa rörelsekostnader		-2 796 221	-4 552 725
RÖRELSERESULTAT		-130 070	-1 930 577
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 708	-452 906
Summa finansiella poster		-442 634	-452 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-572 704	-2 383 132
ÅRETS RESULTAT		-572 704	-2 383 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 55 402 742	55 958 915
Maskiner och inventarier	Not 9 7 320	12 260
Summa materiella anläggningstillgångar	55 410 062	55 971 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 410 062	55 971 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 524 024	2 055 210
Summa kortfristiga fordringar	1 524 024	2 055 210
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 392 809	6 394 996
Summa kassa och bank	6 392 809	6 394 996
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 916 832	8 450 206
SUMMA TILLGÅNGAR	63 326 895	64 421 381

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 061 694	44 061 694
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 11	680 560	841 460
Summa bundet eget kapital		47 148 504	47 309 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 878 321	-10 656 090
Årets resultat		-572 704	-2 383 132
Summa fritt eget kapital		-13 451 025	-13 039 221
SUMMA EGET KAPITAL		33 697 479	34 270 183
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	29 132 829
Summa långfristiga skulder		0	29 132 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 081 606	350 100
Leverantörsskulder		116 789	245 576
Skatteskulder		80 744	46 217
Övriga skulder		93 388	88 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	256 889	287 771
Summa kortfristiga skulder		29 629 416	1 018 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 326 895	64 421 381

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsbokslutet. 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	2017	2016
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	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 018 633	1 995 752
Hyror bostäder	31 783	31 728
Hyror lokaler momspliktiga	442 766	483 955
Hyror parkering	14 250	14 417
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	58 800	58 180
Värmeintäkter	27 000	27 000
Öresutjämning	45	54
	2 600 477	2 618 285

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	32 674	0
Övriga intäkter	33 000	3 863
	65 674	3 863

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 985	17 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 525	6 091
	Snöröjning/sandning	0	2 345
	Städning entreprenad	48 812	47 656
	Städning enligt beställning	26 062	34 856
	Sotning	3 448	3 359
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 320
	Gemensamma utrymmen	27 108	2 035
	Gård	846	1 225
	Serviceavtal	0	3 414
	Förbrukningsmateriel	2 643	14 345
	Brandskydd	1 388	5 872
		147 818	148 267
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 643
	Lokaler	22 345	9 653
	Gemensamma utrymmen	19 769	40 489
	Tvättstuga	47 306	172 088
	Entré/trapphus	17 452	14 270
	Lås	7 396	286 923
	VVS	78 551	90 211
	Värmeanläggning/undercentral	4 170	0
	Elinstallationer	0	2 767
	Hiss	0	1 286
	Tak	0	3 876
	Fönster	0	12 665
	Balkonger/altaner	0	11 185
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 925
	Vattenskada	103 237	98 434
		300 225	767 414
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	236 867
	Tvättstuga	89 200	0
	Entré/trapphus	0	169 132
	Lås	85 269	0
	Värmeanläggning	0	732 398
	Ventilation	0	230 156
		174 469	1 368 553
	Taxebundna kostnader		
	El	118 125	97 736
	Värme	581 574	622 106
	Vatten	69 656	63 641
	Sophämtning/renhållning	60 202	61 293
		829 558	844 775
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 715	10 892
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	43 045	42 984
	Bredband	7 030	7 028
		126 790	83 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	189 535	212 644
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 768 394	3 424 756

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 372	2 372
	Juridiska åtgärder	35 022	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 648
	Hysesförluster	0	5 154
	Revisionsarvode extern revisor	9 370	26 237
	Föreningskostnader	21 943	10 306
	Styrelseomkostnader	0	80
	Fritids- och trivselkostnader	1 777	2 536
	Förvaltningsarvode	256 509	249 724
	Förvaltningsarvoden övriga	0	29 834
	Administration	4 204	55 097
	Korttidsinventarier	6 995	4 273
	Konsultarvode	54 462	78 803
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		401 004	474 863
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	70 000
	Sociala kostnader	15 710	21 994
		65 710	91 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	230 040	230 039
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	2 440	2 440
	Inventarier	2 500	2 500
		561 113	561 112

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-4 615 521	-4 059 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 173	-556 172
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 171 693	-4 615 521
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 402 742	55 958 915
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 176 000	36 176 000
	Taxeringsvärde mark	26 871 000	26 871 000
		63 047 000	63 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	12 247 000	12 247 000
		63 047 000	63 047 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-49 340	-44 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 280	-49 340
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 320	12 260
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	41 154	41 136
	Momsavräkning	0	26 629
	Klientmedel hos SBC	1 482 870	1 976 553
	Fordringar	0	10 892
		1 524 024	2 055 210

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	841 460	652 360
	Reservering enligt stadgar	189 100	189 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 000	0
	Vid årets slut	680 560	841 460

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,500 %	8 457 500	8 500 000	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 059 448	1 064 772	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	6 572 970	6 822 574	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 438 916	1 454 416	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 354 605	1 358 000	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	7 841 250	7 926 250	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 231 244	1 231 244	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 125 673	1 125 673	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		29 081 606	29 482 929	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 081 606	-350 100	
			0	29 132 829	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 784 946 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	57 302	59 362
	Avgifter och hyror	189 876	197 488
	Städning enl beställning	0	30 921
	Sotning, lokal	3 448	0
	Faktura lokal	6 263	0
		256 889	287 771

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Efter att extrastämman 2017-11-09 enhälligt godkänt styrelsens förslag om konvertering av tomma affärslokaler samt vinden Bangatan 3-7 till nya bostadsrätter, kommer försäljningen av dessa ytor ske under våren 2018 enligt framlagd plan.
- I januari 2018 installeras i en första etapp, värmeslingor i takrännor och stuprör på taket Vargen 3 (fastigheten Järnvägsgatan 2A och 2B/Bangatan 1A och 1B). Nästa etapp med installation av värmeslingor, Vargen 14 (Bangatan 3-7) kommer ske i samband med att vinden byggts om till bostadsrätter under 2019.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 22 / 3 2018



Sami Ahola
Ledamot



Jonas Ahtola
Ledamot



Yael Fried
Ledamot

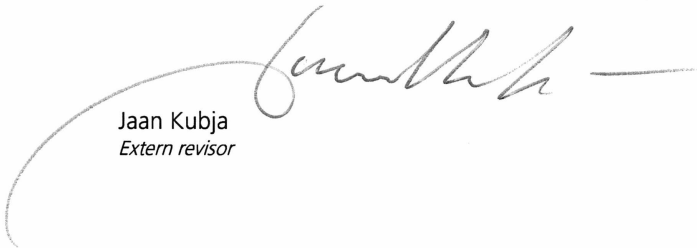


Charlotta Lo Sciuto
Ledamot

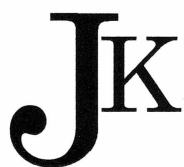


Mathias Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserad revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

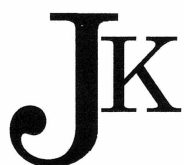
Styrelsens ansvar

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 upplyser, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

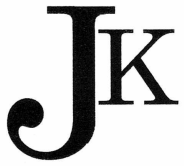


enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 tryggt sätt.

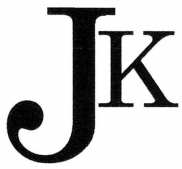
Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda



ersättningskyldighet 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 24/9 2018

Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor