



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vargen



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2008-12-19 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

Mathias Åberg	Ordförande
Sami Markus Ahola	Ledamot
Lena Brusberg	Ledamot
Marcus Hildinger	Ledamot
Patric Örjan Karlsson	Ledamot
Kristoffer Nygård	Ledamot

Klaus Robin Eriksson Göbel	Suppleant
Jesper Alexander Hägg	Suppleant
Beatrice Engla Elisabeth Mellstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Linus Eriksson
Lovisa Hjort

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.

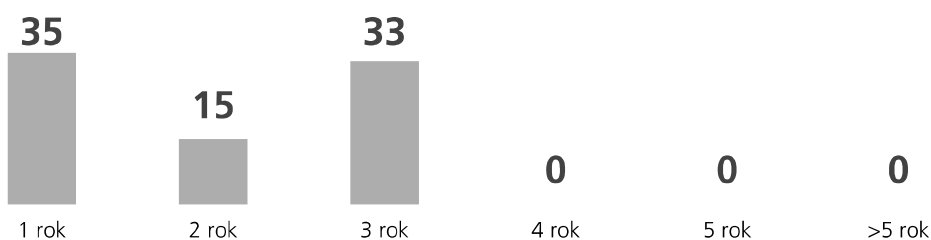
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 695 m², varav 3 198 m² utgör boyta och 1 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi restaurang	31 m ²	36 mån
Pizza 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya avloppsanslutningar (spill och dagvatten) till kommunalt avloppsnät, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)	2020	
Nya fönster och terrassdörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)	2020	
Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolering	2020	Runt hela fastigheten
Servisledning vatten bytt, både Vargen 3 och 14	2020	Nya ledningar, inkommande vatten båda fastigheterna
Nya entrédörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)	2020	
Nya Troaxförråd, källare Bangatan 1B-1F samt Bangatan 3-7	2020	Till de nya lägenheterna gatuplan Bangatan 1F-7C
Entréer Bangatan 3-7, ny plattbeläggning, trappsteg, räcken och dagvattenbrunnar	2020	
Nya radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer (element) i båda fastigheterna	2020	
Ny pump till pumpgröp, undercentralen Järnvägsgatan (Vargen 3)	2020	
Värmeslingor	2018	Takrännor och stuprör Järnvägsgatan
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	
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	
Nya tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna)	2022-2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp, fiberkabel	Stockholms Stadsnät AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV/Internet	ComHem (Uppsagt till april 2022)

Föreningens ekonomi

Kommentar till nyckeltalet lån/m² bostadsrättsyta .

Föreningen har under år 2020, genom att konvertera lokalytor till bostadsrättsytor upplåtit 32 st nya bostadsrätter som förändrar nyckeltalet Lån/m² per bostadsrättsyta. Nyckeltalet kommer först synas i 2022 års bokslut efter att ny fastighetstaxering gjorts, men det nya värdet på nyckeltalet är redan idag relevant för lånets fördelning per/m² i föreningen.

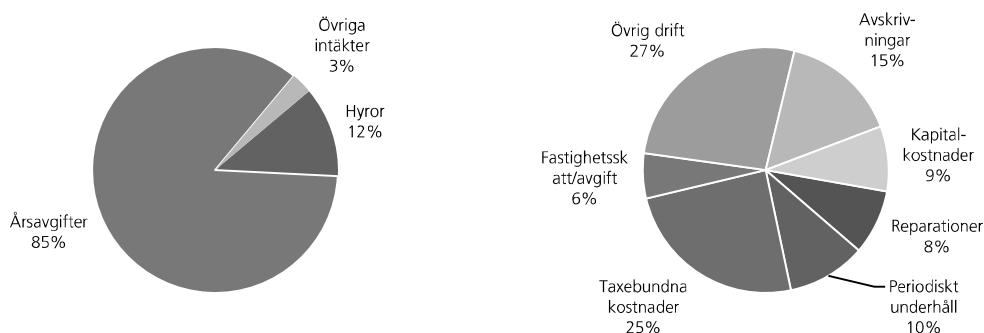
Bostadsrättsytan ökade med 792 m², från 3198 m² till 3990 m² enligt styrelsens beräkning.

Nyckeltalet Lån/m² bostadsrättsyta minskar från 8750 kr/m² till 7029 kr/m² .

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 581 332	8 366 777
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 672 022	2 382 671
Finansiella intäkter	622	63
Minskning kortfristiga fordringar	247	0
Medlemsinsatser	0	8 580 040
	2 672 892	10 962 774
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 716 365	10 287 119
Finansiella kostnader	305 179	314 963
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 370
Minskning av långfristiga skulder	459 332	459 332
Minskning av kortfristiga skulder	17 450	1 681 436
	3 498 326	12 748 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 755 898	6 581 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-825 434	-1 785 445

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 slutfördes den sista etappen av konverteringen av lokaler i gatuplan till lägenheter.

Därmed har totalt 32 st nya lägenheter byggts under 2020–2021 och ökat lägenhetsbeståndet i föreningen från 51 till 82 st (exklusive 1 st hyresrätt och 2 restauranger), med tillkommande medlemsavgifter som bidrar till ökat kassaflöde i föreningen.

Parallellt med konverteringen av lokaler till lägenheter i gatuplan, har sedan 2018 en bygglovsprocess pågått med Solna stad för att även bygga lägenheter på vindarna i båda fastigheterna.

Bygglov för byggnation av 18 st nya bostadsrätter (9 st på vardera vind) beviljades till sist av kommunen i december 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 33 st
Nyupplåtelse under året: 32 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 46
Avgående medlemmar: 44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	639	638	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	193	193	233	231
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 605	8 750	8 895	9 446
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	27	25
Värmekostnad/m ² totalyta	129	120	124	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	67	78	92
Soliditet (%)	53	53	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-904	-8 777	-410	-983
Nettoomsättning (tkr)	2 666	2 370	2 468	2 543

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	37 256 423	0	0	37 256 423
Upplåtelseavgifter	15 385 311	0	0	15 385 311
Kapitaltillskott	2 406 250	0	0	2 406 250
Fond för yttre underhåll	252 112	251 730	-863 000	863 382
S:a bundet eget kapital	55 300 096	251 730	-863 000	55 911 366
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-23 192 585	-251 730	-7 914 039	-15 026 816
Årets resultat	-904 151	-904 151	8 777 039	-8 777 039
S:a ansamlad förlust	-24 096 737	-1 155 881	863 000	-23 803 855
S:a eget kapital	31 203 359	-904 151	0	32 107 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-904 151
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 940 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 730
summa balanserat resultat	-24 096 737

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	252 112
att i ny räkning överförs	-23 844 625

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 665 792	2 369 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 231	12 848
Summa rörelseintäkter		2 672 022	2 382 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 175 417	-9 676 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 332	-511 652
Personalkostnader	Not 6	-163 617	-98 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 252	-557 692
Summa rörelsekostnader		-3 271 617	-10 844 811
RÖRELSERESULTAT		-599 595	-8 462 139
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		622	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 179	-314 963
Summa finansiella poster		-304 557	-314 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-904 151	-8 777 039
ÅRETS RESULTAT		-904 151	-8 777 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	53 179 894	53 735 146
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 179 894	53 735 146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 179 894	53 735 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 448	5 384
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 171 189	5 991 384
Summa kortfristiga fordringar		5 172 637	5 996 768
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		595 505	597 055
Summa kassa och bank		595 505	597 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 768 142	6 593 823
SUMMA TILLGÅNGAR		58 948 036	60 328 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 641 734	52 641 734
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	252 112	863 382
Summa bundet eget kapital		55 300 096	55 911 366
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 192 585	-15 026 816
Årets resultat		-904 151	-8 777 039
Summa ansamlad förlust		-24 096 737	-23 803 855
SUMMA EGET KAPITAL		31 203 359	32 107 511
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	27 244 278	27 703 610
Leverantörsskulder		135 930	182 436
Skatteskulder		5 932	21 704
Övriga skulder		94 922	79 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	263 615	234 018
Summa kortfristiga skulder		27 744 676	28 221 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 948 036	60 328 969

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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/terrass	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 278 760	2 021 553
Hyror bostäder	31 783	31 783
Hyror lokaler momspliktiga	264 071	263 351
Hyror parkering	15 125	11 250
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	61 397	59 047
Hysesrabatt	0	-32 571
Värmeintäkter	5 400	5 400
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	2 759
Öresutjämning	73	52
	2 665 792	2 369 823

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	12 848
Försäkringsersättning	9 536	0
Övriga intäkter	-3 305	0
	6 231	12 848

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel beställning	2 586	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	86 063	0
	Fastighetskötsel gård beställning	28 081	12 663
	Snöröjning/sandning	39 809	10 796
	Städning entreprenad	61 887	55 145
	Sotning	5 083	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 130
	Serviceavtal	5 579	5 589
	Förbrukningsmateriel	2 363	3 295
	Störningsjour och larm	2 713	2 648
	Brandskydd	1 877	0
	Fordon	0	573
		236 042	111 838
Reparationer			
	Lokaler	0	37 395
	Tvättstuga	41 303	25 012
	Entré/trapphus	18 647	1 393
	Lås	28 638	24 796
	Installationer	0	78 755
	VVS	24 979	338 140
	Värmeanläggning/undercentral	2 775	8 470
	Ventilation	0	5 236
	Elinstallationer	75 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	20 528
	Bredband	813	0
	Tak	0	2 459
	Mark/gård/utemiljö	53 964	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 171
	Vattenskada	57 925	0
		304 544	566 355
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	11 034	0
	Sophantering/återvinning	60 400	0
	VVS	0	336 694
	Elinstallationer	128 334	1 106 012
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	41 941	0
	Mark/gård/utemiljö	127 697	6 414 104
		369 405	7 856 810
Taxebundna kostnader			
	El	117 695	110 279
	Värme	604 922	565 269
	Vatten	81 306	76 867
	Sophämtning/renhållning	69 620	48 002
	Grovsopor	6 166	4 627
		879 710	805 044
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	70 052	49 602
	Kabel-TV	36 916	57 463
	Bredband	65 238	17 812
		172 206	124 877
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	213 509	211 979
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 175 417	9 676 903

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	7 408
	Juridiska åtgärder	0	5 971
	Inkassering avgift/hyra	9 401	6 750
	Revisionsarvode extern revisor	10 166	0
	Föreningskostnader	13 843	16 436
	Förvaltningsarvode	305 644	293 733
	Administration	4 499	10 779
	Konsultarvode	27 570	164 425
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		377 332	511 652

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 500	75 000
	Sociala kostnader	39 117	23 564
		163 617	98 564

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	229 119	229 119
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	0	2 440
		555 252	557 692

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	Utgående anskaffningsvärde	60 574 436	60 574 436
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 839 290	-6 284 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 252	-555 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 394 542	-6 839 290
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 179 894	53 735 146
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 527 000	40 527 000
	Taxeringsvärde mark	43 383 000	43 383 000
		83 910 000	83 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	13 910 000	13 910 000
		83 910 000	83 910 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 600	36 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 600	36 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 600	-34 160
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 600	-36 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	9 758	7 107
	Klientmedel hos SBC	4 109 889	5 984 277
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
	OBS konto	1 038	0
		5 171 189	5 991 384

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	863 382	627 847
	Reservering enligt stadgar	251 730	251 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-863 000	-16 195
	Vid årets slut	252 112	863 382

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,090 %	8 117 500	8 202 500	2022-03-09
	Handelsbanken	1,090 %	1 016 856	1 027 504	2022-03-09
	Handelsbanken	1,090 %	5 574 554	5 824 158	2022-02-17
	Handelsbanken	1,090 %	1 376 916	1 392 416	2022-03-07
	Handelsbanken	1,090 %	1 231 244	1 231 244	2022-01-27
	Handelsbanken	1,090 %	7 501 250	7 586 250	2022-01-27
	Handelsbanken	1,090 %	1 300 285	1 313 865	2022-01-07
	Handelsbanken	1,090 %	1 125 673	1 125 673	2022-01-27
	Summa skulder till kreditinstitut		27 244 278	27 703 610	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		27 244 278	27 703 610	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 947 618 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	1 501	0
	Sociala avgifter	472	0
	Ränta	36 516	37 933
	Avgifter och hyror	225 126	196 085
		263 615	234 018

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer byggnation av 18 st nya bostadsrätter byggas på vindarna (båda fastigheterna, 9 st på vardera vind).

I samband med lägenhetsprojektet kommer helt nya tak byggas på respektive fastighet. Preliminär byggstart är planerad till sommaren 2022. Byggtiden kommer sträcka sig ca 14-16 månader, dvs. pågå till hösten 2023.

Föreningen planerar att ställa i ordning baksidan ytterligare under slutfasen av vindsprojektet.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Mathias Åberg
Ordförande

Sami Markus Ahola
Ledamot

Lena Brusberg
Ledamot

Marcus Hildinger
Ledamot

Patric Örjan Karlsson
Ledamot

Kristoffer Nygård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserad revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

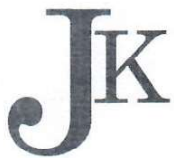


enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risken 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

¹ 1994:1100

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 5/5 2022



Jaan Kubja.

Av föreningen vald extern 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se