



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Vargen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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
Felix Vangekrantz	Ledamot
Yael Fried	Ledamot
Fabian Wahlgren	Ledamot
Mathias Åberg	Ledamot

David Hardenfalk	Suppleant
Björn Ågren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Petra Lundén  
Lina Söderlind

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Upplåtelse av råvind Vargen 3.

### 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

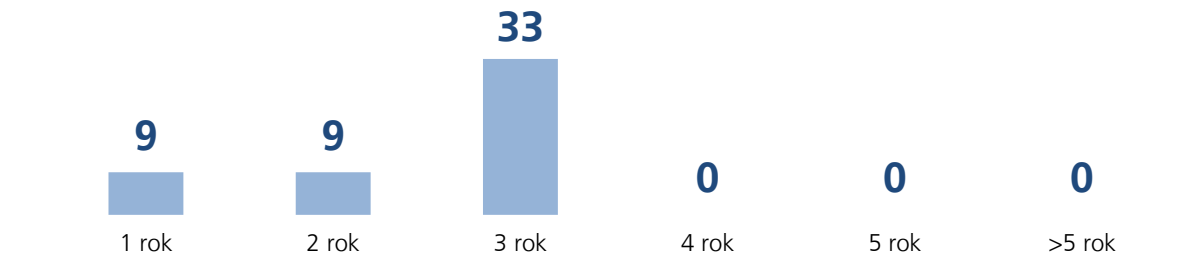
Fastigheterna bebyggdes 1952-1953 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 695 m<sup>2</sup>, varav 3 198 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 497 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Yoga	229 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Sushi restaurang	31 m <sup>2</sup>	36 mån
Restaurang	145 m <sup>2</sup>	36 mån
Vakant lokal Bangatan 7	355 m <sup>2</sup>	0
Vakant lokal Bangatan 1A	174 m <sup>2</sup>	0
Vakant lokal Bangatan 1B	142 m <sup>2</sup>	0
Vakant lokal Bangatan 3	70 m <sup>2</sup>	0

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
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:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

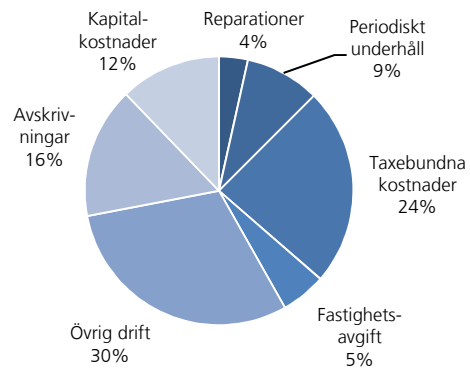
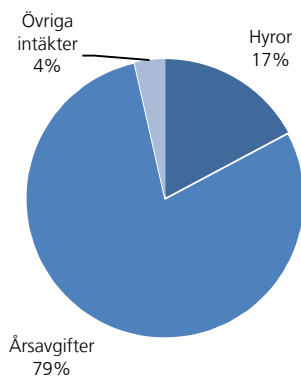
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp, fiberkabel	Stockholms Stadsnät AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 875 678</b>	<b>8 371 549</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 546 932	2 666 151
Finansiella intäkter	1 258	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 503
Ökning av kortfristiga skulder	1 784 872	0
	<b>4 333 062</b>	<b>2 703 728</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 539 906	2 235 109
Finansiella kostnader	432 725	442 708
Ökning av kortfristiga fordringar	9 863	0
Minskning av långfristiga skulder	459 332	401 323
Minskning av kortfristiga skulder	0	120 459
	<b>3 441 826</b>	<b>3 199 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 766 914</b>	<b>7 875 678</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>891 236</b>	<b>-495 870</b>

\*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 1 337 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

I januari monterades värmeslingor i takrännor och stuprör på fastigheten Vargen 3 (Järnvägsgatan 2A och 2B, samt Bangatan 1A och 1B).

Under våren fullföljde styrelsen extrastämmans beslut från 9:e november 2017, att upplåta (sälja) ytor till byggtreprenör och konvertera dem till bostadsrätter, Vargen 14 (vinden, lokaler gatuplan och källare Bangatan 3-7; samt lokalerna gatuplan Bangatan 1a och 1B; yogalokalen mellan Järnvägsgatan 1A och 1B).

Efter anbudsprocess accepterade styrelsen Celons bud och skrev avtal i slutet av våren. Under avtalsförhandlingarna visade Celon intresse och ville köpa ytorna på vinden, Vargen 3 (Järnvägsgatan 2A och 2B, samt Bangatan 1A och 1B).

Extrastämma hölls den 19:e juni 2018 om att upplåta vinden Vargen 3 till Celon för att bygga bostadsrätter. Extrastämman röstade enhälligt för att överlåta ytorna till Celon.

Extrastämmans beslut från den 9:e november 2017 om upprustning av förgård och innergård samt dränering av båda fastigheterna Vargen 3 och 14, har styrelsen under hösten 2018 inlett upphandling av entreprenaden för att genomföra stämmobeslutet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	666	659	650
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 446	9 598	9 730	10 323
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	124	133	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	94	96	99
Soliditet (%)	51	53	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-983	-573	-2 383	-316
Nettoomsättning (tkr)	2 543	2 600	2 618	2 601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 198 m<sup>2</sup> bostäder och 1 497 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	695 192	189 100	-174 468	680 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>47 163 136</b>	<b>189 100</b>	<b>-174 468</b>	<b>47 148 504</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 465 657	-189 100	-398 236	-12 878 321
Årets resultat	-983 054	-983 054	572 704	-572 704
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 448 712</b>	<b>-1 172 154</b>	<b>174 468</b>	<b>-13 451 025</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 714 424</b>	<b>-983 054</b>	<b>0</b>	<b>33 697 479</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-983 054
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 276 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 448 712</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

319 075
<b>-14 129 637</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 542 946	2 600 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 986	65 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 546 932</b>	<b>2 666 151</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 678 144	-1 768 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-730 342	-401 004
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-558 613	-561 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 098 519</b>	<b>-2 796 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-551 587</b>	<b>-130 070</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 258	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 725	-442 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-431 467</b>	<b>-442 634</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-983 054</b>	<b>-572 704</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-983 054</b>	<b>-572 704</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	54 846 570	55 402 742
Maskiner	Not 9	4 880	7 320
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 851 450</b>	<b>55 410 062</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 851 450</b>	<b>55 410 062</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 424 026	1 524 024
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 424 026</b>	<b>1 524 024</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 393 905	6 392 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 393 905</b>	<b>6 392 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 817 931</b>	<b>7 916 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 669 381</b>	<b>63 326 895</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 061 694	44 061 694
Kapitaltillskott		2 406 250	2 406 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	695 192	680 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 163 136</b>	<b>47 148 504</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 465 657	-12 878 321
Årets resultat		-983 054	-572 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 448 712</b>	<b>-13 451 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 714 424</b>	<b>33 697 479</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 622 274	29 081 606
Leverantörsskulder		148 675	116 789
Skatteskulder		36 374	80 744
Övriga skulder		1 894 907	93 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 727	256 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 954 957</b>	<b>29 629 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 669 381</b>	<b>63 326 895</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	2 018 633	2 018 633
Hyror bostäder	31 783	31 783
Hyror lokaler momspliktiga	384 734	442 766
Hyror parkering	14 750	14 250
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	58 800	58 800
Värmeintäkter	27 000	27 000
Öresutjämning	46	45
	<b>2 542 946</b>	<b>2 600 477</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsersättning	0	32 674
Övriga intäkter	3 986	33 000
	<b>3 986</b>	<b>65 674</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	3 947	13 985
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	23 525
	Snöröjning/sandning	35 749	0
	Städning entreprenad	51 656	48 812
	Städning enligt beställning	0	26 062
	Sotning	8 137	3 448
	Gemensamma utrymmen	0	27 108
	Gård	6 414	846
	Förbrukningsmateriel	1 148	2 643
	Brandskydd	0	1 388
		<b>107 052</b>	<b>147 818</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	2 891	22 345
	Gemensamma utrymmen	0	19 769
	Tvättstuga	2 989	47 306
	Entré/trapphus	0	17 452
	Lås	7 446	7 396
	VVS	18 005	78 551
	Värmeanläggning/undercentral	1 403	4 170
	Elinstallationer	10 805	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	344	0
	Mark/gård/utemiljö	17 826	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 113	0
	Vattenskada	58 124	103 237
		<b>121 947</b>	<b>300 225</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	35 584	0
	Tvättstuga	0	89 200
	Lås	0	85 269
	Tak	283 491	0
		<b>319 075</b>	<b>174 469</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	115 790	118 125
	Värme	584 299	581 574
	Vatten	74 511	69 656
	Sophämtning/renhållning	68 273	60 202
		<b>842 873</b>	<b>829 558</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 930	76 715
	Kabel-TV	45 167	43 045
	Bredband	5 444	7 030
		<b>96 541</b>	<b>126 790</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>190 657</b>	<b>189 535</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 678 144</b>	<b>1 768 394</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 531	2 372
	Juridiska åtgärder	34 473	35 022
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	10 441	9 370
	Föreningskostnader	18 491	21 943
	Styrelseomkostnader	2 950	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 484	1 777
	Förvaltningsarvode	276 018	256 509
	Administration	7 966	4 204
	Korttidsinventarier	0	6 995
	Konsultarvode	367 379	54 462
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		<b>730 342</b>	<b>401 004</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	50 000
	Sociala kostnader	31 420	15 710
		<b>131 420</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	230 040	230 040
	Förbättringar	326 133	326 133
	Maskiner	2 440	2 440
	Inventarier	0	2 500
		<b>558 613</b>	<b>561 113</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 574 436	60 574 436
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 574 436</b>	<b>60 574 436</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 171 693	-4 615 521
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 173	-556 173
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 727 866</b>	<b>-5 171 693</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 846 570</b>	<b>55 402 742</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 237 230	17 237 230
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 176 000	36 176 000
	Taxeringsvärde mark	26 871 000	26 871 000
		<b>63 047 000</b>	<b>63 047 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	12 247 000	12 247 000
		<b>63 047 000</b>	<b>63 047 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 600	36 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 600</b>	<b>36 600</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 280	-26 840
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 440	-2 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 720</b>	<b>-29 280</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 880</b>	<b>7 320</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-25 000	-22 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto		41 533	41 154
	Klientmedel hos SBC		2 376 243	1 482 870
	Fordringar kreditfakturer		6 250	0
			<b>2 424 026</b>	<b>1 524 024</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		680 560	841 460
	Reservering enligt stadgar		189 100	189 100
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-174 468	-350 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>695 192</b>	<b>680 560</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Handelsbanken	1,500 %	8 372 500	8 457 500	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 048 800	1 059 448	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	6 323 366	6 572 970	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 423 416	1 438 916	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 231 244	1 354 605	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	7 756 250	7 841 250	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 341 025	1 231 244	rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	1 125 673	1 125 673	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 622 274</b>	<b>29 081 606</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 622 274	-29 081 606	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 325 614 kr.

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	56 263	57 302
	Avgifter och hyror	175 747	189 876
	Städning enl beställning	0	0
	Sotning , lokal	0	3 448
	Faktura lokal	0	6 263
	Byggnad	11 356	0
	Snöröjning/sandning	5 476	0
	Elinstallationer	3 884	0
		<b>252 726</b>	<b>256 889</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygglovsprocessen för ytorna Vargen 3 och 14, samt gården pågår ännu vid årsskiftet och väntas bli klar under våren. Om byggloven godkänns kommer samtliga projekt (konvertering av lokaler till bostadsrätter samt dränering och upprustning gård) påbörjas under året.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 23/4 2019



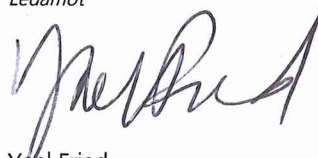
Sami Ahola  
Ledamot



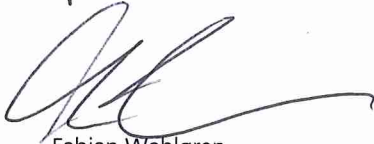
Jonas Ahtola  
Ledamot



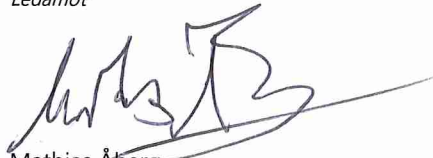
Felix Vangekrantz  
Ledamot



Yael Fried  
Ledamot



Fabian Wahlgren  
Ledamot

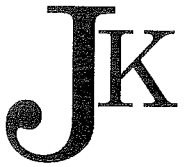


Mathias Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



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 2018

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 2018 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.

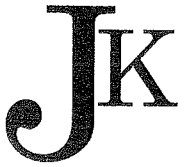
#### *Styrelsens ansvar*

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

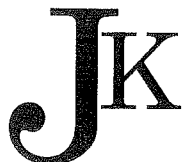


enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2018 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 revisionssed 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 föreningar<sup>1</sup>, 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

---

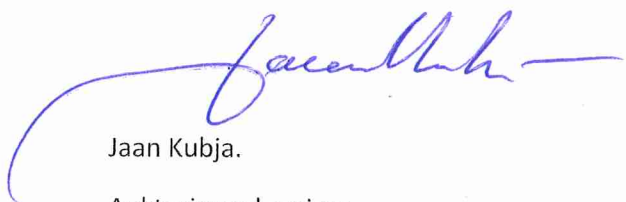
<sup>1</sup> 1999:1168

# 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 25 april 2019



Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor