

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vargen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vargen 3	2003	Solna
Vargen 14	2003	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

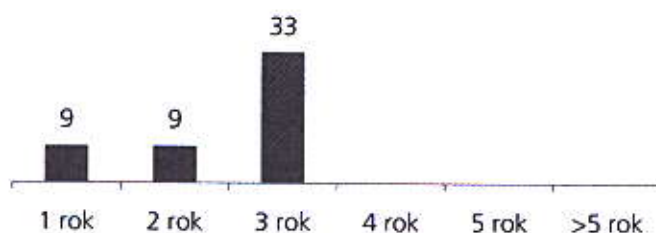
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4695 kvadratmeter, varav 3198 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1497 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 10 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Plu
SED ✓

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum på Bangatan 7, vinden

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Renovering trapphus	2007	
Rörstambyte	2005	
Elstambyte	2005	
Omläggning av tak	2004	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering	2010	Finansierad med kassatillgångar
Värmecentraler	2011	Finansierad med kassatillgångar

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

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

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

TE PLE
SEP 9/

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Jan Anders Emilsson	Ledamot
Peter Karppinen	Ledamot
Sven-Erik Pettersson	Ledamot

Camilla Maria Paludan Plaschke	Suppleant
Lena Katarina Margareta Brusberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Har vid 6 ggr haft operativa möten.

Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Kersti Olarsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Henrik Palm	Sammanställande
Ghia Emilsson	

Stämmor

[VÄRDE SAKNAS]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Försålt en återvunnen lägenhet
- Installerat fiberkabelanslutning till fastigheten, bostäder och lokaler
- Genomfört 2 st städhelger i maj och oktober
- Haft kräftkalas på bakgården
- Utkommit med vargenbladet under året
- Föreningen blev vinnande part i tvisten mot Roothlight HB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- I februari ansluts föreningen till Stockholms Stadsnät, fiberkabelanslutning
- Fasadrenovering påbörjas under året

Föreningens ekonomi

- Förhandlat och lagt om föreningens lån
- Försålt en återvunnen lägenhet
- Vinnande part i tvist med hyresgäst

Under året kommer fastigheterna att fasadrenoveras enligt underhållsplan och långtidsbudget. Det finansieras med kassamedel och inga lån behöver upptas. Styrelsen bedömer ränteläget som stabilt.

DE
SEP
PK
2/

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	993 kr
Årsavgifter	475 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	20 kr
Taxebundna kostnader	159 kr
Fastighetsskatt	31 kr
Övrig drift	200 kr
Avskrivningar	69 kr
Kapitalkostnader	224 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3198 kvm bostäder och 1497 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	562	578	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 500	12 739	12 609	12 655
Elkostnad/kvm totalyta	16	19	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	116	97	95	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	14	14

de Pk
SEP

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

-216 602

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-3 246 240

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-82 800

summa fritt eget kapital

-3 545 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-3 545 642

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

ds Plu
SEP

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 005 749	2 808 674
Övriga rörelseintäkter		60 035	67 601
		3 065 784	2 876 275
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-92 834	-93 751
Reparationer		-91 892	-309 833
Taxebundna kostnader		-744 328	-668 767
Övriga driftskostnader		-234 555	-70 236
Fastighetsskatt		-144 862	-141 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-544 161	-510 087
Personalkostnader		-67 024	-65 091
Avskrivningar		-323 110	-323 115
		-2 242 766	-2 182 069
RÖRELSERESULTAT		823 018	694 206
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 844	9 235
Räntekostnader		-1 051 464	-1 487 413
		-1 039 620	-1 478 178
ÅRETS RESULTAT		-216 602	-783 972

DE PL
SEP

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	55 128 368	55 446 538
Maskiner och inventarier	Not 4	46 840	51 780
		55 175 208	55 498 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 175 208	55 498 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	29 451
Övriga fordringar		91 976	1 615 888
Förutbetalda kostnader	Not 5	106 254	46 257
		198 230	1 691 596
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 915 166	1 806 726
SBC klientmedel i SHB		985 985	405 394
		4 901 151	2 212 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 099 381	3 903 715
SUMMA TILLGÅNGAR		60 274 589	59 402 034

ds Plu
SEP

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 170 589	25 503 701
Upplåtelseavgifter		4 366 105	3 322 993
Fond för yttre underhåll	Not 7	508 028	425 228
		31 044 722	29 251 922
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 329 040	-2 462 268
Årets resultat		-216 602	-783 972
		-3 545 643	-3 246 240
SUMMA EGET KAPITAL		27 499 080	26 005 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 716 572	32 322 717
		31 716 572	32 322 717
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	133 095	137 400
Leverantörsskulder		65 140	133 611
Skatteskulder		286 052	325 180
Övriga kortfristiga skulder		159 920	121 538
Upplupna kostnader	Not 9	183 342	185 617
Förutbetalda avgifter och hyror		231 389	170 289
		1 058 938	1 073 635
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 274 589	59 402 034
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

de
SEP Pk

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Tak	5,00 %	5,00 %
Maskiner	6,67 %	6,67 %
Inventarier		

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 519 421	1 432 624
Hysesintäkter	1 486 328	1 376 050
	3 005 749	2 808 674

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	6 375	0
Fastighetsskötsel enl beställn	5 254	17 641
Städning entreprenad	39 462	35 409
Sotning	7 103	7 577
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 944
Myndighetstillsyn	20 880	0
Bevakning	1 813	0
Störningsjour och larm	0	3 746
Gård	2 223	13 425
Serviceavtal	804	0
Hiss	0	2 445
Förbrukningsmateriel	8 919	9 564
	92 834	93 751

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	51 000	51 000
Sociala kostnader	16 024	14 091
	67 024	65 091

Avskrivningar

Byggnad	69 012	69 012
Förbättringar	249 158	249 163
Maskiner	2 440	2 440
Inventarier	2 500	2 500
	323 110	323 115

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 242 766** **2 182 069**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	56 725 720	56 526 867
Nyanskaffningar	0	198 853
Utgående anskaffningsvärde	56 725 720	56 725 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 279 181	-961 006
Årets avskrivningar enligt plan	-318 170	-318 175
Utgående avskrivning enligt plan	-1 597 351	-1 279 181

Planenligt restvärde vid årets slut

55 128 368 **55 446 538**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

17 237 230 17 237 230

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 959 000	24 959 000
Taxeringsvärde mark	16 840 000	16 840 000
	41 799 000	41 799 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	7 999 000	7 999 000
	41 799 000	41 799 000

ds
sep plc

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 600	36 600
Nyanskaffningar	0	25 000
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	61 600	61 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 820	-4 880
Årets avskrivningar enligt plan	-4 940	-4 940
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 760	-9 820
Redovisat restvärde vid årets slut	46 840	51 780

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	42 653	37 715
Kabel-tv	8 541	8 541
SBC Fakturor	55 060	0
	106 254	46 256

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 170 589	666 888	0	25 503 701
Upplåtelseavgifter	4 366 105	1 043 112	0	3 322 993
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	508 028	82 800	0	425 228
Summa bundet eget kapital	31 044 722	1 792 800	0	29 251 922
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 329 040	-82 800	-783 972	-2 462 268
Årets resultat	-216 602	-216 602	783 972	-783 972
Summa ansamlad förlust	-3 545 643	-299 402	0	-3 246 240
Summa eget kapital	27 499 080	1 493 398	0	26 005 682

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	425 228	342 428
Reservering enligt stadgar	82 800	82 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	508 028	425 228

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,660 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,550 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,450 %	1 232 286	1 244 790	Rörligt
Stadshypotek AB	1,580 %	1 358 000	1 358 000	2010-03-30
Stadshypotek AB	1,660 %	1 078 423	1 142 996	2010-02-28
Stadshypotek AB	3,210 %	1 550 000	1 550 000	2010-01-01
Stadshypotek AB	3,450 %	1 130 958	1 194 378	Rörligt
Stadshypotek AB	3,740 %	8 500 000	8 500 000	2010-10-30
Stadshypotek AB	5,650 %	0	469 953	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		31 849 667	32 460 117	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-133 095	-137 400	
		31 716 572	32 322 717	
Not 9		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		8 642	21 339	
Värme		71 513	38 325	
Extern revisor		15 000	15 000	
Ränta		88 187	110 953	
		183 342	185 617	

ds
SEP *Ph* */*

SOLNA den 25 / 5 2010



Sven-Erik Pettersson
Ledamot



Peter Karppinen
Ledamot



Jan Anders Emilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 / 6 2010



Anders Slättås
Extern revisor



Kersti Olarsmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vargen

Org.nr 716421-9029

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vargen för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Stockholm 2010-06-08



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Kerstin Olarsmo
Internrevisor